



TRIBUNALE DI TORINO

(SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI)

Perizia dell'Esperto Geom. Giaccone Luigi, nell'Esecuzione Immobiliare n. 106/2025 del R.G.E.

INTEGRATIVA

promossa da

Creditore

****omissis**** - Creditore Iscritto non intervenuto
c.f. ****omissis****

contro

****omissis****
Debitore
c.f. ****omissis****

****omissis**** – Debitore
c.f. ****omissis****

geom. Luigi Giaccone

Corso Torino 18 - tel. 0121 76412 - 10064 Pinerolo c.f. GCN LGU 56P28 C404Q - P. IVA 03850000013

Consulente Tecnico del Giudice

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Sommario

Sommario	2
1. Premessa	4
2. Svolgimento delle operazioni di consulenza	5
a) identifichi i beni pignorati, presentando, per quelli non accatastati, le necessarie denunce catastali;	6
LOTTO 1 - colore giallo	8
<i>Coerenze/dati catastali/ regolarità planimetrie ed intestazione catastale</i>	8
LOTTO 2 – colore azzurro	9
<i>Coerenze/dati catastali/ regolarità planimetrie ed intestazione catastale</i>	10
LOTTO 3 – colore verde	11
<i>Coerenze/dati catastali/ regolarità planimetrie ed intestazione catastale</i>	11
LOTTO 4 – colore rosso	12
<i>Coerenze/dati catastali/ regolarità planimetrie ed intestazione catastale</i>	12
LOTTO 5 – color marrone	13
<i>Coerenze/dati catastali/ regolarità planimetrie ed intestazione catastale</i>	13
b) indichi i proprietari dei beni alla data della trascrizione del pignoramento, nonché tutti i proprietari nel ventennio anteriore a tale data e il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio;	14
c) descriva i beni pignorati, anche mediante planimetrie e fotografie, queste ultime da depositare in formato jpeg;	17
LOTTO 1 - colore giallo	17
LOTTO 2 – colore azzurro	32
LOTTO 3 – colore verde	42
LOTTO 4 – colore rosso	43
LOTTO 5 – color marrone	45
d) accerti lo stato di possesso dei beni ai sensi del n. 3 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., indicando anche, se occupati da terzi, la scadenza del titolo e il corrispettivo pattuito, e in ogni caso le generalità dell'occupante;	47
e) indichi l'esistenza delle formalità, dei vincoli, degli oneri e dei pesi di cui ai n. 4, 5 e 8 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., specificando, per quelli che saranno cancellati, se colpiscano solo i beni pignorati o anche altri beni e, quindi, se siano da cancellare totalmente o parzialmente;	48
VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO OSSERVANZA	50
ONERI di CANCELLAZIONE	51
<i>Verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico (n. 8 art. 173 bis)</i>	51
f) verifichi le spese e i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;	52
g) indichi le pratiche edilizie relative all'immobile e quale sia la situazione urbanistica dello stesso;	52
h) verifichi la regolarità edilizia e urbanistica dei beni nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi ai sensi del n. 6 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., fornendo, in caso di opere abusive, le informazioni di cui al n. 7;	53
i) dica se gli immobili pignorati siano dotati dell'Attestato di Prestazione Energetica;	54
l) determini il valore di mercato dei beni, specificando le voci di cui all'art. 568, comma 2, c.p.c.	54
LOTTO 1	54
LOTTO 2	57
LOTTO 3	60

LOTTO 4.....	60
LOTTO 5.....	61
m) dica, infine, se sussistano i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020 (legge di bilancio); in tal caso specifichi i vincoli, i limiti e gli oneri operanti nella fattispecie di edilizia convenzionata o agevolata nel caso concreto (a titolo esemplificativo, ma non esaustivo, eventuali limitazioni alle successive alienazioni, al prezzo di vendita o al canone di locazione ecc.);.....	62
Allegati.....	62

Ill. Signor G.E. Dr.ssa Simona Gambacorta del Tribunale di Torino sezione Esecuzioni Immobiliari

1. Premessa

Con ordinanza in data 30/04/2025, il G.E. nominava il sottoscritto geom. Luigi Giacone nato a Cavour il 28/09/1956, cod. fisc. GCN LGU 56P28 C404Q, residente in ***** con studio in Pinerolo corso Torino 18 ed iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Torino, Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di esecuzione immobiliare n. R.G.E. 106/2025 relativa ad immobili posti in comune di Macello (Torino), regione Faule, promossa da:

promossa da

Creditore

****omissis**** - Creditore Iscritto non intervenuto

c.f. ****omissis****

contro

****omissis****

Debitore

c.f. ****omissis****

****omissis**** – Debitore

c.f. ****omissis****

invitandomi ad effettuare il giuramento di rito ed incaricandomi di redigere una relazione in

risposta al seguente quesito:

L'esperto, in applicazione dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., acquisito il titolo di acquisto del debitore, tenuto conto dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c., svolte ulteriori ricerche nel caso in cui gli elementi da essi forniti appaiano incompleti, con espressa autorizzazione ad acquisire, anche presso pubblici uffici, tutti i documenti necessari al riguardo:

- identifichi i beni pignorati indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini e provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti;
- indichi i proprietari dei beni alla data della trascrizione del pignoramento, nonché tutti i proprietari nel ventennio anteriore a tale data e il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio;
- descriva i beni pignorati anche mediante planimetrie e fotografie, queste ultime da depositare informato .jpeg;
- indichi – sulla base di quanto accertato dal custode contestualmente nominato - lo stato di possesso dei beni ai sensi del n. 3 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., indicando anche, se

geom. Luigi Giacone

Consulente Tecnico del Giudice

Corso Torino 18 - tel. 0121 76412 - 10064 Pinerolo c.f. GCN LGU 56P28 C404Q - P. IVA 03850000013

occupati da terzi, la scadenza del titolo e il corrispettivo pattuito e in ogni caso le generalità dell'occupante;

e) indichi l'esistenza delle formalità, dei vincoli, degli oneri e dei pesi di cui ai n. 4, 5 e 8 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., specificando, per quelli che saranno cancellati, se colpiscano solo i beni pignorati o anche altri beni e, quindi, se siano da cancellare totalmente o parzialmente, specifichi che le cancellazioni saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario, fornisca una quantificazione degli oneri di cancellazione;

f) verifichi le spese e i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;

g) indichi le pratiche edilizie relative all'immobile e quale sia la situazione urbanistica dello stesso;

h) verifichi la regolarità edilizia e urbanistica dei beni nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi ai sensi del n. 6 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., fornendo, in caso di opere abusive, le informazioni di cui al n. 7;

i) dica se gli immobili pignorati siano dotati dell'Attestato di Prestazione Energetica;

l) determini il valore di mercato dei beni, specificando le voci di cui all'art. 568, comma 2, c.p.c.

m) dica, infine, se sussistano i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020 (legge di bilancio); in tal caso specifichi i vincoli, i limiti e gli oneri operanti nella fattispecie di edilizia convenzionata o agevolata nel caso concreto (a titolo esemplificativo, ma non esaustivo, eventuali limitazioni alle successive alienazioni, al prezzo di vendita o al canone di locazione ecc.)

Fissando nuova udienza per il giorno 02/10/2025 ore 9.45 aula 64.

2. Svolgimento delle operazioni di consulenza

L'Esperto, accettato l'incarico, verificata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 C.P.C., procedette nelle operazioni il cui inizio avvenne presso il suo studio. Il sottoscritto ha ritenuto, vista la natura dei beni, redigere perizia personalizzata.

A seguito dei contatti telefonici e via e_mail avuti con il Custode nominato dott.ssa ACTIS Stefania in data 26/ 05/2025 si procedeva al sopralluogo presso gli immobili sulla località. In tale data, presente il signor **omissis** si procedeva a visionare tutti i fabbricati con sommaria verifica e confronto con le planimetrie catastali mediante l'effettuazione di alcune misurazioni a campione. Successivamente in data 30/05/2025 provvedeva a prendere visione di tutti i terreni oggetto di procedura. In entrambe le date venivano eseguite riprese fotografiche.

Ai fini dell'espletamento dell'incarico si procedeva con le opportune indagini presso:

- Ufficio Tecnico del comune di Macello (Archivio Edilizio ed Ufficio Tecnico);
- Agenzia del Territorio – Catasto Fabbricati e Catasto Terreni;
- Agenzia Entrate S.P.I. di **PINEROLO**

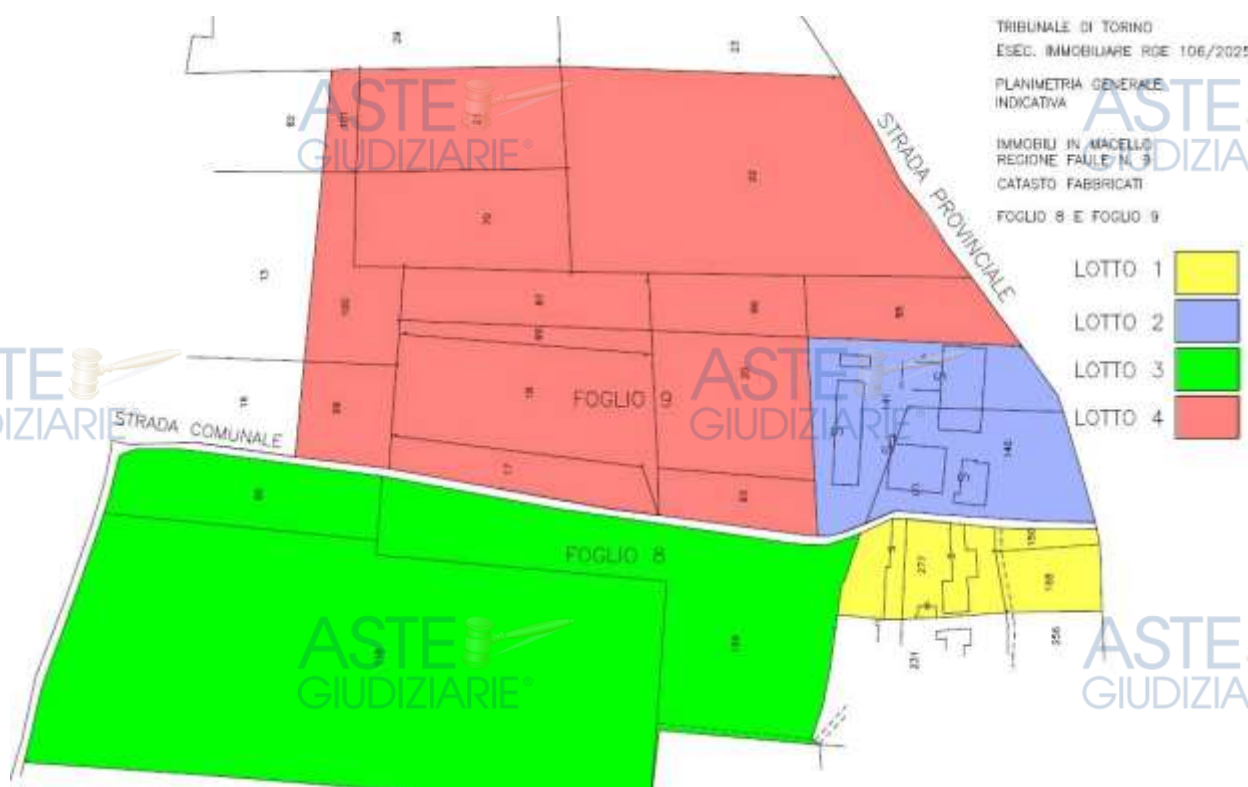
3. Risposte ai quesiti contenuti nel mandato.

a) identifichi i beni pignorati, presentando, per quelli non accatastati, le necessarie denunce catastali;

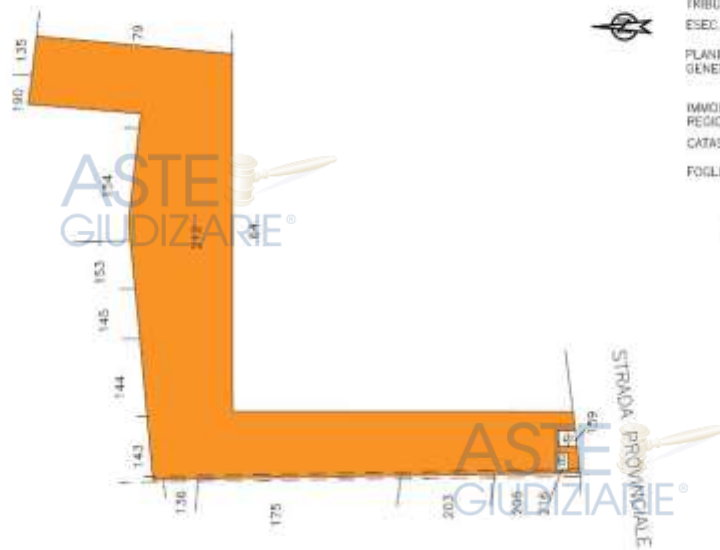
CONSIDERAZIONI DI CARATTERE GENERALE

Gli immobili sono posti in Macello (Torino) località Regione Faule, comune situato nella pianura pinerolese di circa 1200 abitanti. Il comune è provvisto di tutti i servizi primari. In particolare per l'istruzione secondaria di secondo grado, ospedali ed altri servizi gravita in particolare sulla vicina Pinerolo (circa 8 Km).

Ai fini della perizia si ritiene sin d'ora suddividere gli immobili pignorati in cinque lotti come indicato nelle allegate planimetrie generali come di seguito illustrate.



PLANIMETRIA GENERALE NON IN SCALA LOTTI 1-2-3-4

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

PALNIMETRIA GENERALE NON IN SCALA LOTTO



INQUADRAMENTO GENERALE

geom. Luigi Giaccone
Corso Torino 18 - tel. 0121 76412 - 10064 Pinerolo c.f. GCN LGU 56P28 C404Q - P. IVA 03850000013

Consulente Tecnico del Giudice

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Quanto oggetto della presente relazione è un insieme di immobili che attualmente costituiscono di fatto una azienda agricola per allevamento di bovini. Come anticipato, vengono suddivisi in cinque lotti così formati:

LOTTO 1 - colore giallo

In Comune di Macello Regione Faule n. 9

a) - mappale Foglio 8 n. 277. Area con presenza di 3 corpi di fabbrica così suddivisi: lato nord, fabbricato a due piani fuori terra di vecchissima costruzione di tipo rurale, destinato parzialmente ad abitazione – sono presenti n. 3 unità abitative – e in parte a locali di deposito/magazzino ed ex fienile; lato sud fabbricato di vecchissima costruzione di tipo rurale ad un piano fuori terra oltre ad un locale cantina interrata, adibito a ampia tettoia con pareti in muratura e manto di copertura in lamiera su orditura metallica, locali deposito/ magazzino aventi struttura in muratura portante in parte intonacata grezza, pavimento in battuto di cemento, solai ove presenti in putrelle e tavelloni o semplice tavolato in legno, portoni metallici. A sud del fabbricato esiste inoltre una tettoia aperta con manto in lamiera poggianti su struttura metallica; lato ovest dell'area cortilizia esiste basso fabbricato ad un piano fuori terra realizzato negli anni 70 del secolo scorso, adibito ad autorimessa avente struttura portante in muratura, solaio piano in c.a., pavimentazione in battuto di cemento e portoni metallici tipo basculanti.

Coerenze/dati catastali/ regolarità planimetrie ed intestazione catastale.

Tutto quanto sopra entrostante il terreno distinto al Catasto Terreni del comune di Macello come segue:

- Foglio 8 n. 277 Ente Urbano di are 32 ca 25.

Tali immobili risultano censiti inoltre al Catasto Fabbricati del Comune di Macello in capo alla ditta:

****omissis** Nuda proprietà 1/1**

****omissis** Usufrutto 1/1**

come segue:

- Foglio 8 n. 277 sub 3 cat. A/4 cl. 2 vani 7,5 rendita € 205,29 Regione Faule n. 9 p.S1-T-1
- Foglio 8 n. 277 sub 4 cat. A/4 cl. 2 vani 5,5 rendita € 150,55 Regione Faule n. 9 p.T-1
- Foglio 8 n. 277 sub 5 cat. A/4 cl. 2 vani 2,5 rendita € 68,43 Regione Faule n. 9 p.T
- Foglio 8 n. 277 sub 6 cat. C/6 cl. 2 mq 39 rendita € 80,57 Regione Faule n. 9 p.T
- Foglio 8 n. 277 sub 7 graffato 8,9,10,11 cat. D/10 rendita € 3.384,00 Regione Faule n.9 p.T-1

Oltre a quanto distinto al Foglio 8 n. 277 sub 1 e 2 Beni comuni non censibili.

b) - appezzamento terreno mappali 150 e 168 : costituito da due mappali contigui all'ente urbano di cui sopra che si ritiene di accorpate nel medesimo lotto. Risultano censiti al Catasto

Terreni del comune di Macello in capo alla ditta:

****omissis** Nuda proprieta' 1/1 **omissis** Usufrutto 1/1**

come segue:

- Foglio 8 n. 150 prato irriguo cl. 1 are 04 ca 31 rd€ 5,23 ra€ 3,34
- Foglio 8 n. 168 prato irriguo cl. 1 are 14 ca 63 rd€ 17,76 ra€ 11,33

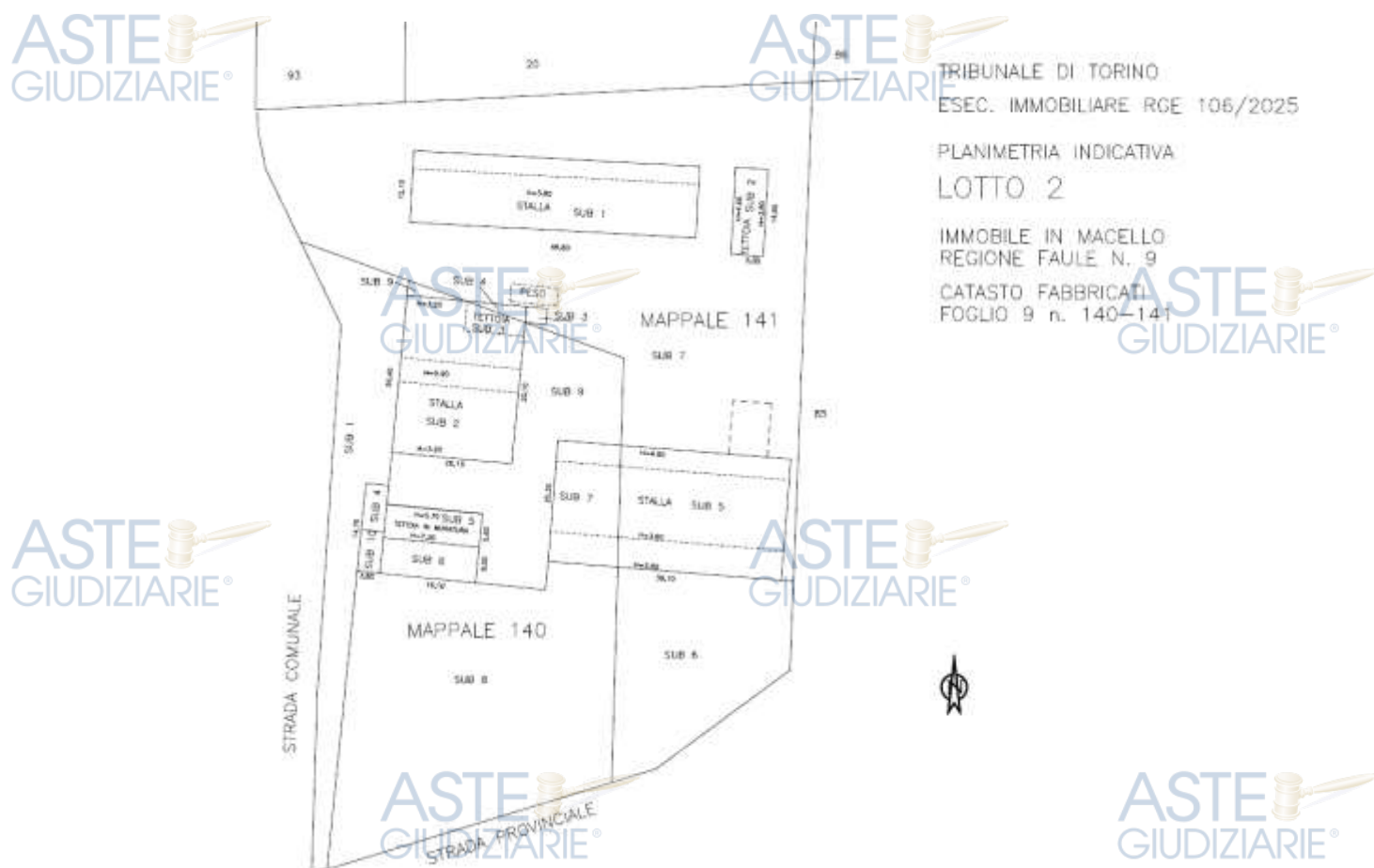
Per complessivi mq 1.894 pari a giornate piemontesi 0,50

Il tutto unitamente al mappale 277 formante un sol corpo alle coerenze: mappale 169, strada comunale, strada provinciale, mappale 256, mappale 231.

L'intestazione e le planimetrie catastali corrispondono alla situazione reale. Si segnala unicamente la mancanza di indicazione della centrale termica posta a nord del fabbricato ed a servizio delle unità immobiliari sub 4 e 5. A tal fine si rende necessario produrre tipo mappale di aggiornamento della mappa e variazione dell'elaborato planimetrico per costituzione bene comune non censibile. Il costo presunto viene individuato nel paragrafo regolarità edilizia.

LOTTO 2 – colore azzurro

In Comune di Macello Regione Faule n. 9 – Planimetria generale fabbricati



- mappali 140 e 141 – area con presenza di n. 5 corpi costituiti da fabbricati agricoli

strumentali quali stalle, tettoie, cabina elettrica, peso (stadera a ponte). I fabbricati, realizzati in tempi diversi a partire dagli anni 70, presentano caratteristiche disomogenee in parte in struttura in cemento armato prefabbricato, parte in struttura metallica. E' presente ampio piazzale di manovra in gran parte pavimentato in battuto di cemento, con presenza di trincee per foraggio e letame.

E' presente cabina elettrica realizzata in cemento armato in opera costituita da 3 vani, in parte (il sub 10) ad uso Enel Distribuzione spa giusta la scrittura privata autenticata in data 13/01/2012 notaio Ocelli, trascritta Pinerolo in data 30/01/2012 ai nn. 1051/910 per costituzione di servitù di elettrodotto per cabina elettrica a cui si rinvia.

Coerenze/dati catastali/ regolarità planimetrie ed intestazione catastale.

Quanto sopra entrostante il terreno distinto al Catasto Terreni del comune di Macello come

geom. Luigi Giaccone Consulente Tecnico del Giudice
 Corso Torino 18 - tel. 0121 76412 - 10064 Pinerolo c.f. GCN LGU 56P28 C404Q - P. IVA 03850000013

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

segue:

Foglio 9 n. 140 Ente Urbano are 47 ca 41

Foglio 9 n. 141 Ente Urbano are 53 ca 51

Gli immobili risultano inoltre censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Macello in capo alla ditta:

****omissis**** Nuda proprieta' 1/1 ****omissis**** Usufrutto 1/1

come segue:

- Foglio 9 n. 140 sub 2 graffato 3,4,5,6,7,8,9 cat. D/10 rendita € 3.536,00 Regione Faule n. 9 p.T

- Foglio 9 n. 140 sub 10 cat. D/1 rendita € 155,00 Regione Faule n. 9 p.T (cabina elettrica)

Oltre a quanto distinto al Foglio 9 n. 140 sub 1 – Bene comune non censibile a tutti i sub (area).

ed alla ditta:

****omissis**** Nuda proprieta' 1/2

****omissis**** Usufrutto 1/2

****omissis**** roprieta' 1/2

- Foglio 9 n.141 sub 1 graffato 2,3,4,5,6,7 cat. D/10 rendita Euro 4.814,00 Regione Faule n. 9 p.T

Il tutto costituente un sol corpo e posto alle coerenze: mappale 93, mappale 20, mappale 85, strada provinciale, strada comunale.

L'intestazione e le planimetrie catastali corrispondono alla situazione reale.

LOTTO 3 – colore verde

In Comune di Macello Regione Faule

Coerenze/dati catastali/ regolarità planimetrie ed intestazione catastale.

- appezzamenti di terreno agricolo uniti in sol corpo, irrigui, di forma regolare con ottima lavorabilità costituito da 3 mappali adiacenti censiti al Catasto Terreni del Comune di Macello in capo alla ditta:

****omissis**** Nuda proprieta' 1/2

geom. Luigi Giaccone

Corso Torino 18 - tel. 0121 76412 - 10064 Pinerolo c.f. GCN LGU 56P28 C404Q - P. IVA 0385000013

Consulente Tecnico del Giudice

****omissis** Usufrutto 1/2 **omissis** Proprieta' 1/2**

come segue:

- Foglio 8 n. 89 seminativo cl. 2 are 40 ca 46 rd€ 43,88 ra€ 30,30
- Foglio 8 n. 118 seminativo cl. 3 ha 3 are 23 ca 37 rd€ 300,61 ra€ 217,11
- Foglio 8 n. 169 seminativo cl. 3 ha 1 are 22 ca 78 rd€ 114,14 ra€ 82,43

Per complessivi mq 48.661 pari a giornate piemontesi 12,77.

Il tutto in sol corpo alle coerenze: strada comunale a due lati, mappale 277, mappale 231, mappale 83, mappale 119.

L'intestazione catastale corrisponde alla situazione reale.

LOTTO 4 – colore rosso

In Comune di Macello Regione Faule

Coerenze/dati catastali/ regolarità planimetrie ed intestazione catastale.

- appezzamenti di terreno agricolo uniti in sol corpo, irrigui, di forma regolare con ottima lavorabilità costituito da mappali adiacenti censiti al Catasto terreni del Comune di Macello in capo a:

****omissis** Nuda proprieta' 1/1**

****omissis** Usufrutto 1/1**

come segue:

- Foglio 9 n. 21 semin. irriguo cl. U are 46 ca 74 rd€43,45 ra€ 31,38
- Foglio 9 n. 22 semin. arb. cl. 2 ha 1 are 50 ca 85 rd€ 163,61 ra€112,97
- Foglio 9 n. 70 semin. irriguo cl. U are 46 ca 94 rd€ 43,64 ra€ 31,52
- Foglio 9 n. 85 seminativo cl. 2 are 26 ca 84 rd€ 29,11 ra€ 20,10
- Foglio 9 n. 86 semin. irriguo cl. U are 20 ca 02 rd€ 18,61 ra€ 13,44
- Foglio 9 n. 87 semin. irriguo cl. U are 29 ca 28 rd€ 27,22 ra€ 19,66

ed in capo alla ditta:

geom. Luigi Giaccone

Consulente Tecnico del Giudice

Corso Torino 18 - tel. 0121 76412 - 10064 Pinerolo c.f. GCN LGU 56P28 C404Q - P. IVA 0385000013

****omissis**** Nuda proprieta' 1/2 ****omissis**** Usufrutto 1/2

****omissis**** Proprieta' ½

come segue:

- Foglio 9 n. 17 seminativo cl.2 are 22 ca 89 rd€ 24,83 ra€ 14,14
- Foglio 9 n. 18 semin. irriguo cl. U are 63 ca 06 rd€ 58,62 ra€ 42,34
- Foglio 9 n. 20 semin. irriguo cl. U are 49 ca 44 rd€ 45,96 ra€33,19
- Foglio 9 n. 69 seminativo cl. 2 are 11 ca 46 rd€ 12,43 ra€ 8,58
- Foglio 9 n. 93 sem. irriguo cl. U are 18 ca 00 rd€ 16,73 ra€ 12,09
- Foglio 9 n. 99 seminativo cl. 2 are 20 ca 86 rd€ 22,62 ra€ 15,62
- Foglio 9 n. 100 sem. irriguo cl. U area 28 ca 22 rd€ 26,23 ra€ 18,95
- Foglio 9 n. 101 semin. irriguo cl. U are 07 ca 28 rd€ 6,77 ra€ 4,89

Per complessivi mq 54.188 pari a giornate piemontesi 14,22

Il tutto formante un sol corpo alle coerenze: mappale 16, mappale 13, mappale 82, mappale 29,

mappale 23, strada provinciale, mappale 141, strada comunale.

L'intestazione catastale corrisponde alla situazione reale.

LOTTO 5 – color marrone

In Comune di Macello Regione Faule

Coerenze/dati catastali/ regolarità planimetrie ed intestazione catastale.

Appezamento di terreno di ampie dimensioni di forma irregolare, irriguo, comunque di buona lavorabilità censito al Catasto Terreni del Comune di Macello in capo alla ditta:

****omissis**** nuda proprieta' 1/1 ****omissis**** Usufrutto 1/1

come segue:

- Foglio 8 n. 212 seminativo cl. 03 ha 1 are 93 ca 60 rd€ 179,97 ra€ 129,98 Complessivamente di mq 19.360 pari a giornate piemontesi 5,08.

Posto alle coerenze: mappale 143, mappale 144, mappale 145, mappale 154, mappale 190, mappale 135, mappale 79, mappale 64, strada provinciale, mappale 159, mappale 216 a più lati, mappale 205, mappale 203, mappale 175, mappale 136.

L'intestazione catastale corrisponde alla situazione reale.

b) indichi i proprietari dei beni alla data della trascrizione del pignoramento, nonché tutti i proprietari nel ventennio anteriore a tale data e il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio;

Visure ipotecarie effettuate presso l' "Agenzia Entrate S.P.I. di **"PINEROLO"** con **aggiornamento al 27/8/2025**

esecutato: ****omissis****

esecutato: ****omissis****

immobili: **MACELLO**

1) per 1/1 Nuda Propr. **omissis**

per 1/1 Usufrutto **omissis**

CF F.8 n° 277 sub.3 Ps1-T-1° A/4 vani 7,5

CF F.8 n° 277 sub.4 PT-1° A/4 vani 5,5

CF F.8 n° 277 sub.5 PT A/4 vani 2,5

CF F.8 n° 277 sub.6 PT C/6 mq. 39

CF F.8 n° 277 sub.7-sub.8-sub.9-sub.10-sub.11 graff. PT-1° D/10

(gia' F.8 n° 277 EU di mq. 3225, comprende mapp. 8-172 ex 169/b-223 e 277 ex 2)

CT F.8 n° 150-168-212 (ex 70)

CF F.9 n° 140 sub.2-sub.3-sub.4-sub.5-sub.6-sub.7-sub.8-sub.9 PT D/10

(ex F.9 n° 140 EU di mq. 4741, gia' mapp. 89)

CT F.9 n° 21-22-70-85-86-87

2) per 1/2 Nuda Propr. **omissis**

per 1/2 Usufrutto **omissis**

per 1/2 Piena Proprieta' **omissis**

CF F.9 n° 141 sub.1-sub.2-sub.3-sub.4-sub.5-sub.6-sub.7 graff. PT D/10

(ex F.9 n° 141 EU di mq. 5371, comprende mapp. 19 e 92)

CT F.8 n° 89-118-169

CT F.9 n° 17-18-20-69-93 (ex 19) - 99 (ex 16) – 100-101

Immobili al punto 1)

Provenienza:

-successione ****omissis**** , deceduto 9/3/2018 in Cuneo; den. succ. pres. Uff. Reg.

Pinerolo 18/4/2019 reg. n° 49701 vol. 88888, trascritta Ag. Entrate SPI

di Pinerolo il 23/4/2019 ai n° 3327/2538. Devoluta con testamento olografo del 28/11/1999

depositato e pubblicato con verbale Not. Alberto Occelli in data 20/4/2018

rep.79777/46861

reg. Pinerolo 24/4/2018 n° 1879, trascritto Ag. Entrate SPI di Pinerolo in data 24/4/2018 ai

n° 3308/2617 come "acquisto di Legato" e ai n° 3309/2618 "Rinuncia ad Azione di

Riduzione"

-****omissis****

-****omissis** nuda proprieta'**

Cadde in success. l' intero spettante al defunto su:

MACELLO

CF F.8 n° 277 sub.3 A/4 vani 7,5

CF F.8 n° 277 sub.4 A/4 vani 5,5

CF F.8 n° 277 sub.5 A/4 vani 2,5

CF F.8 n° 277 sub.6 C/6 mq. 39

CF F.8 n° 277 sub.7-sub.8-sub.9-sub.10-sub.11 graff. D/10

CF F.9 n° 140 sub.2-sub.3-sub.4-sub.5-sub.6-sub.7-sub.8-sub.9 graff. D/10

CT F.8 n° 150-168-212 mq. 431 + 1463 + 19360

CT F.9 n° 21-22-70-85-86-87 mq. 4674 + 15085 + 4694 + 2684 + 2002 + 2928

Al defunto:

-**omissis**

pervennero con:

a) tr.3626-2989 / 16-7-1969 rog. Not. Gianpiero Bogino del 5/7/69 rep.667/360
reg.Vigone 14/7/69 n° 493 vol.108

omissis acquisto' in piena proprieta' da **omissis** **omissis** e **omissis** :

MACELLO

CT F.8 n° 8 mq. 262 FR

CT F.8 n° 169/b (poi 172)-150-168-2 mq. 490 + 431 + 1463 + 466

CT F.9 n° 19/b (poi 89) mq. 4741

b) tr.1905-1627 / 15-3-1979 rog. Not. Giancarlo Ortali del 23/2/79 rep.
17201/1753 reg. Pinerolo 7/3/79 n° 1408

omissis separazione beni, acquisto' in piena proprieta' da **omissis** : MACELLO

CT F.9 n° 85-86-70-21-22-87 mq. 2684 + 2002 + 4694 + 4674 + 15085 + 2928

c) tr.6344-5366 / 1-10-1979 rog. Not. Aldo Scarabosio del 9/3/78 rep.19707/5834
reg. Pinerolo 24/3/78 n° 1788

omissis separazione beni, acquisto' in piena proprieta' da **omissis**

MACELLO CT F.8 n° 70 mq. 19419

d) tr.2429-1765 / 25-3-2011 rog. Not. Federica Mascolo del 16/3/2011 rep.
5623/4724

omissis separazione beni, acquisto' in piena proprieta' da **omissis** (per
900/1000 nuda propr.), **omissis** (per 100/1000 nuda propr.) e "omissis" con sede
Macello (per 1000/1000 usufrutto.):

MACELLO

CF F.8 n° 223 PT F/1 mq. 335

per duplicazione a CT F.8 n° 223 mq. 335

Ai venditori:

-**omissis**

-**omissis**

-**omissis** pervenne con:

---a **omissis** :

-tr.1416-1117 / 19-2-2002 rog. Not. Giancarlo Ortali del 26/1/02 rep.158622/29017

****omissis**** per 9/10 e ****omissis**** per 1/10, acquistarono la piena proprietà da

****omissis****, tra altro:

MACELLO-Reg. Faule n.7

CT F.8 n° 223 ente urbano

--all' Associazione *****omissis**** :

-tr.1544-1217 / 22-2-2002 rog. Not. Giancarlo Ortali del 26/1/02 rep.158624/29018

****omissis**** costituiscono a favore dell' Associazione *****omissis**** con sede Macello, l' usufrutto generale, tra altro, su:

MACELLO-Reg. Faule n.7

CT F.8 n° 223 ente urbano

Immobili al punto 2)

Provenienze:

A) per 1/2 Piena Proprietà a ****omissis**** :

a) tr.1509-1247 / 17-3-1976 rog. Not. Giovanni Battista Picco del 18/2/76 rep.

57959/36556 reg. Torino 8/3/76 n° 9094

****omissis****, coniugati dal 27/5/65 senza aver effettuato ad ora alcuna convenzione matrimoniale, acquistarono in comunione e parti uguali da ****omissis****

MACELLO

CT F.8 n° 118-89-169 mq. 32337 + 4046 + 12278

CT F.9 n° 17-20-16-18-19-69 mq. 2289 + 4944 + 5636 + 6306 + 7171 + 1145

b) tr.6612-4971 / 6-10-1989 rog. Not. Francesco Audano del 9/9/89 rep.

14215/6903 reg. Pinerolo 27/9/89 n° 2006

****omissis****, separazione beni, acquistarono in parti uguali ed in permuta da ****omissis****

MACELLO

CT F.9 n° 100-101 mq. 2822 + 728

B) 1/2 Nuda Propr. **omissis**** e 1/2 ****omissis******

-successione ****omissis****, deceduto 9/3/2018 in Cuneo; den. succ. pres. Off. Reg.

Pinerolo 18/4/2019 reg. n° 49701 vol. 88888, trascritta Ag. Entrate SPI

di Pinerolo il 23/4/2019 ai n° 3327/2538. Devoluta con testamento olografo del 28/11/1999 depositato e pubblicato con verbale Not. Alberto Occelli in data 20/4/2018 rep.79777/46861

reg. Pinerolo 24/4/2018 n° 1879, trascritto Ag. Entrate SPI di Pinerolo in data 24/4/2018 ai n° 3308/2617 come "acquisto di Legato" e ai n° 3309/2618 "Rinuncia ad Azione di Riduzione"

-****omissis**** usufrutto

-****omissis**** nuda proprietà

Cadde in success. 1/2 spettante al defunto su:

MACELLO

CF F.9 n° 141 sub.1-sub.2-sub.3-sub.4-sub.5-sub.6-sub.7 graff. D/10

CT F.8 n° 89-118-169 mq. 4046 + 32337 + 12278

CT F.9 n° 17-18-20-69-93-99-100-101

mq. 2289 + 6306 + 4944 + 1146 + 1800 + 2086 + 2822 + 728

Al defunto:

-**omissis**

tali diritti pervennero come ante sviluppato al **punto A)**, ovvero acquisti con atto rog. Not. Giovanni Battista Picco del 18/2/76 rep. 57959 ed atto rog. Not. Francesco Audano del 9/9/89 rep. 14215

c) descriva i beni pignorati, anche mediante planimetrie e fotografie, queste ultime da depositare in formato jpeg;

LOTTO 1 - colore giallo

a) - mappale Foglio 8 n. 277. Area con presenza di 3 corpi di fabbrica coì suddivisi: lato nord, fabbricato a due piani fuori terra di vecchissima costruzione di tipo rurale, destinato parzialmente ad abitazione – sono presenti n. 3 unità abitative – e in parte a locali di deposito/magazzino ed ex fienile; lato sud fabbricato di vecchissima costruzione di tipo rurale ad un piano fuori terra oltre ad un locale cantina interrata, adibito a ampia tettoia con pareti in muratura e manto di copertura in lamiera su orditura metallica, locali deposito/ magazzino aventi struttura in muratura portante in parte intonacata grezza, pavimento in battuto di cemento , solai ove presenti in putrelle e tavelloni o semplice tavolato in legno, portoni metallici. A sud del fabbricato esiste inoltre una tettoia aperta con manto in lamiera poggianti su struttura metallica; lato ovest dell'area cortilizia esiste basso fabbricato ad un piano fuori terra realizzato negli anni 70 del secolo scorso, adibito ad autorimessa avente struttura portante in muratura, solaio piano in c.a., pavimentazione in battuto di cemento e portoni metallici tipo basculanti.

Consistenza e tipologia

- Foglio 8 n. 277 sub 3 cat. A/4 cl. 2 vani 7,5 rendita € 205,29 Regione Faule n. 9 p.S1-T-1

Trattasi di appartamento su due livelli con due vani al piano terreno, ampio soggiorno con soffitto a volta in mattoni di particolare pregio, locali accessori; al piano primo collegato tramite scala interna in legno, sono presenti due vani, bagno e disimpegno e balcone. L'immobile è stato oggetto di ristrutturazione alla fine degli anni 80 del secolo scorso mediante recupero di fabbricato rurale, in particolare della stalla al piano terreno. E' parte di questa unità anche una

geom. Luigi Giaccone

Consulente Tecnico del Giudice

Corso Torino 18 - tel. 0121 76412 - 10064 Pinerolo c.f. GCN LGU 56P28 C404Q - P. IVA 0385000013

cantina interrata di ampie dimensioni con volta in mattoni e pavimento in terra situata nel corpo di fabbricato posto a sud e con accesso da scala esterna direttamente da cortile.

Finitura:

- pareti interne finite ad intonaco al civile tinteggiate;
- riscaldamento autonomo a metano con caldaia e radiatori;
- porte interne in legno ;
- serramenti in legno parte con vetro doppio provvisti di gelosie;
- impianto elettrico, riscaldamento ed idrico sanitario completamente incassati;
- pavimento camere in listoni legno incollato;
- pavimento cucina, soggiorno ed accessori in piastrelle 30x30;
- bagni con pavimento in piastrelle e pareti bagno rivestite sino ad altezza circa cm 150/200;
- sanitari in vetro china bianco e rubinetteria inox.

Sostanzialmente si trova in normali condizioni di manutenzione salvo la presenza di alcune efflorescenze nel bagno al piano primo posto a nord.

Di seguito alcune fotografie



Fronte sud fabbricato abitativo

ASTE
GIUDIZIARIE®



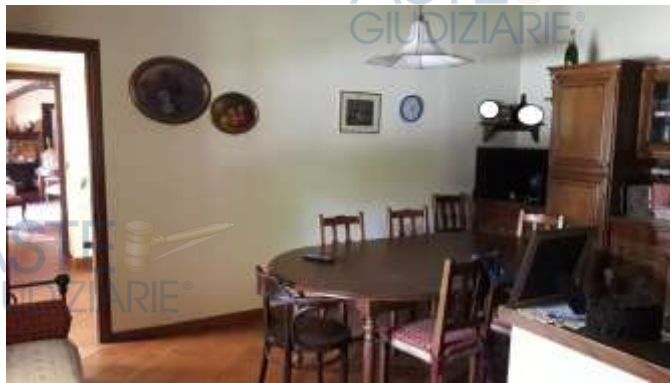
Fronte sud fabbricato abitativo

ASTE
GIUDIZIARIE®



Ingresso alla corte da strada comunale

ASTE
GIUDIZIARIE®



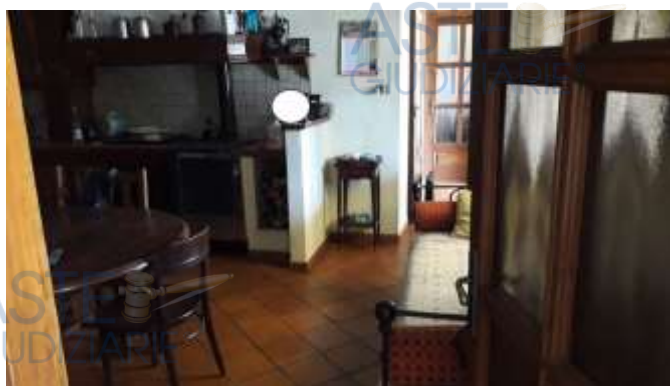
Interno sub 3

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



Interno sub 3-cucina

ASTE
GIUDIZIARIE®



Interno sub 3 – dispensa

ASTE
GIUDIZIARIE®



Interno sub 3 – soggiorno

ASTE
GIUDIZIARIE®





Interno sub 3 – accessori pt



Interno sub 3 – bagno p. 1



Interno sub 3 bagno p 1 – efflorescenze e muffa



Interno sub 3 – camere piano primo



Interno sub 3 – cantina interrata

- Foglio 8 n. 277 sub 4 cat. A/4 cl. 2 vani 5,5 rendita € 150,55 Regione Faule n. 9 p.T-1

Trattasi di appartamento al piano primo con accesso tramite vano scala con pianerottolo di ingresso in parte comune con altre unità.

L'appartamento è composto da ampio soggiorno , cucina, due camere, bagno e wc oltre ad ampio balcone provvisto di ringhiera in legno.

Finitura:

- pareti interne finite ad intonaco al civile tinteggiate;
- riscaldamento in comune con l'unità sub 5 a metano con caldaia e radiatori;
- porte interne in legno ;
- serramenti in legno parte con vetro doppio provvisti di gelosie;
- impianto elettrico, riscaldamento ed idrico sanitario completamente incassati;
- pavimento camere , e soggiorno in listoni legno incollato;



- pavimento cucina, soggiorno ed accessori in piastrelle 30x30;
- bagni con pavimento in piastrelle e pareti bagno rivestite sino ad altezza circa cm 200;
- sanitari in vetro china bianco e rubinetteria inox.

Sostanzialmente si trova in normali condizioni di manutenzione.

Di seguito alcune fotografie



Sub 4 ingresso e scala accesso al piano primo



Interno sub 4 – bagno

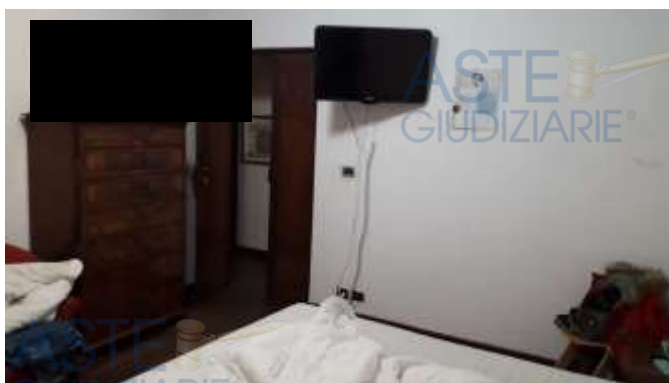
ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

Interno sub 4 - bagno wc

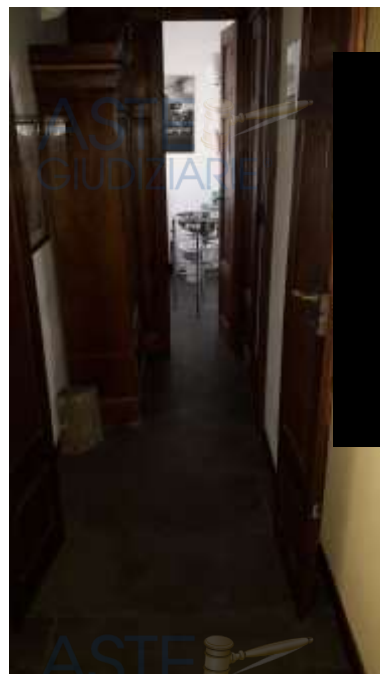
ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

Interno sub 4 – camera

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

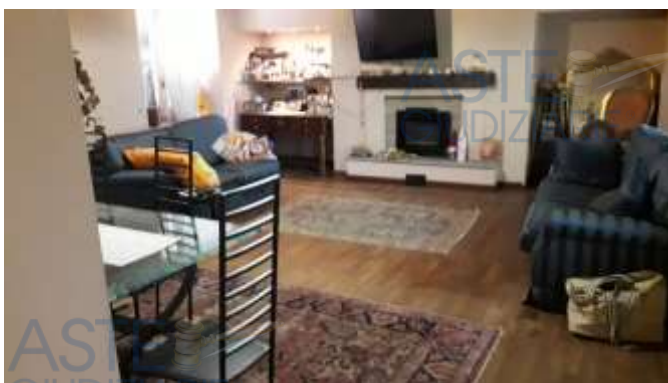
Interno sub 4 – corridoio

ASTE
GIUDIZIARIE®





Interno sub 4 – cucina



Interno sub 4 – soggiorno

- Foglio 8 n. 277 sub 5 cat. A/4 cl. 2 vani 2,5 rendita € 68,43 Regione Faule n. 9 p.T

Trattasi di appartamento al piano terreno con accesso diretto dal cortile

L'appartamento, che presenta soffitti a volta, è composto da ingresso, bagno, cucina e camera.

Esiste porta di collegamento con unità sub. 8.

Finitura:

- pareti interne finite ad intonaco al civile tinteggiate;
- riscaldamento in comune con l'unità sub 4 a metano con caldaia e radiatori;
- porte interne in legno ;
- serramenti in legno parte con vetro doppio provvisti di gelosie;
- impianto elettrico, riscaldamento ed idrico sanitario completamente incassati;
- pavimento cucina, camera ed accessori in piastrelle;
- bagni con pavimento in piastrelle e pareti rivestite parzialmente;



- sanitari in vetro china bianco e rubinetteria inox.

Sostanzialmente si trova in normali condizioni di manutenzione presenta però problematiche legate alla assenza di adeguata ventilazione causa ridotte aperture.

Di seguito alcune fotografie



Ingresso sub 5 dal cortile comune



Interno sub 5 – bagno

ASTE
GIUDIZIARIE®



Interno sub 5 – cucina

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Interno sub 5 - camera

ASTE
GIUDIZIARIE®

- Foglio 8 n. 277 sub 6 cat. C/6 cl. 2 mq 39 rendita € 80,57 Regione Faule n. 9 p.T

Trattasi di autorimessa per circa tre posti auto all'interno di basso fabbricato con annesso piccolo ripostiglio. Complessivamente necessita di lavori di ammutenzone ordinaria quali tinteggiatura. Di seguito alcune fotografie.

ASTE
GIUDIZIARIE®



Sub 6 – autorimessa

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





Interno sub 6 – autorimessa

- Foglio 8 n. 277 sub 7 graffato 8,9,10,11 cat. D/10 rendita € 3.384,00 Regione Faule n.9 p.T-1

Oltre a quanto distinto al Foglio 8 n. 277 sub 1 e 2 Beni comuni non censibili.

Trattasi di fabbricato rurale di vecchia costruzione in parte facente parte del corpo di fabbricato posto a nord, sub 7 (deposito) e sub 8 (ufficio), per il resto comprendente l'intero corpo di fabbricato posto a sud ad esclusione della cantina interrata già trattata con il sub 3. Il fabbricato, di vecchia costruzione non risulta essere mai stato oggetto di lavori, salvo presumibilmente il tetto della tettoia aperta su un lato e distinta con il sub 9. Generalmente presenta pavimento in battuto di cemento, pareti in parte intonacate grezze, tetto in legno con manto in coppi. I serramenti ove presenti sono in metallo. Al sub 7 si accede direttamente dal cortile comune, mentre al sub 8 (adibito ad ufficio) sia accede tramite il disimpegno comune con altre unità. Il sub 11, come già anticipato, è costituito da tettoia aperta con struttura metallica e lastre di copertura in lamiera.

Di seguito alcune fotografie



Sub 7 – deposito con soprastante ex fienile

geom. Luigi Giaccone

Consulente Tecnico del Giudice

Corso Torino 18 - tel. 0121 76412 - 10064 Pinerolo c.f. GCN LGU 56P28 C404Q - P. IVA 03850000013

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

Interno sub 7 – deposito

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

Interno sub 7 – deposito

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

Interno sub 8 - ufficio

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

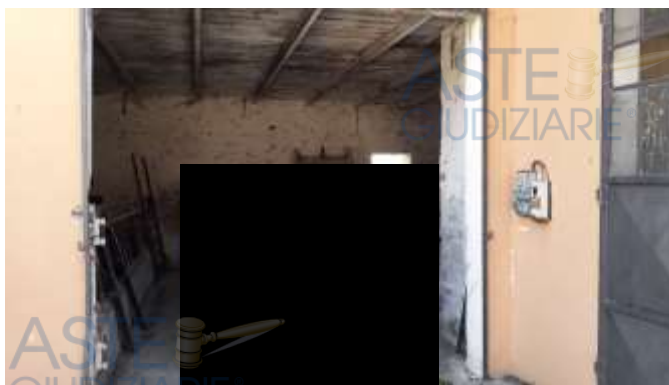


ASTE
GIUDIZIARIE®



Sub 9 – tettoia

ASTE
GIUDIZIARIE®



Sub 10 – deposito

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Sub 10 – deposito

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



Sub 10 – deposito

ASTE
GIUDIZIARIE®



Sub 10 – deposito

ASTE
GIUDIZIARIE®



Sub 10 – deposito

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





Sub 11- tettoia

b) - appezzamento terreno mappali 150 e 168 :

costituito da due mappali contigui all'ente urbano di cui sopra che si ritiene di accorpate nel medesimo lotto.

Di seguito fotografia.



Mappali 150-168

LOTTO 2 – colore azzurro

In Comune di Macello Regione Faule n. 9

- mappali 140 e 141 – area con presenza di n. 5 corpi costituiti da fabbricati strumentali quali stalle, tettoie, cabina elettrica, peso (stadera a ponte). I fabbricati, realizzati in tempi diversi a partire dagli anni 70, presentano caratteristiche disomogenee in parte in struttura in cemento armato prefabbricato, parte in struttura metallica. E' presente ampio piazzale di manovra in gran parte pavimentato in battuto di cemento, con presenza di trincee per foraggio e letame.

geom. Luigi Giaccone
Corso Torino 18 - tel. 0121 76412 - 10064 Pinerolo c.f. GCN LGU 56P28 C404Q - P. IVA 0385000013

Consulente Tecnico del Giudice

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

E' presente cabina elettrica realizzata in cemento armato in opera costituita da 3 vani, in parte (il sub 10) ad uso Enel Distribuzione spa giusta la scrittura privata autenticata in data 13/01/2012 notaio Occei, trascritta Pinerolo in data 30/01/2012 ai nn. 1051/910 per costituzione di servitù di elettrodotto per cabina elettrica a cui si rinvia.



Vista dalla strada provinciale

Consistenza e tipologia

Foglio 9 n. 140 sub 2 graffato 3,4,5,6,7,8,9 cat. D/10 rendita € 3.536,00 Regione Faule n. 9 p.T

- Sub 2 – Trattasi di stalla chiusa da tutti i lati, con corsia di alimentazione centrale e box, lettiera, divisi dalla prima da muretto in cemento sormontato da tubi metallici. Presenta struttura portante in cemento armato, tamponamento in muratura e orditura tetto metallica con manto in lamiera ondulata, portoni metallici, in parte aperta sui lati nord e sud ed avente struttura metallica.



Sub 2 –stalla

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

Sub 2 - stalla

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

Sub 2 – stalla

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

Sub. 2 – in primo piano porzione stalla aperta con struttura metallica

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®
- sub 3 – tettoia aperta con struttura metallica



Sub 3 tettoia metallica con adiacente gabbiotto peso (stadera a ponte)

- sub 4 – locale contatori. Realizzato in cemento armato, costituisce un sol corpo con la cabina elettrica sub 10. E' a servizio dell'impianto fotovoltaico come statuito nell'atto costitutivo del diritto di superficie.



Sub 4 – cabina elettrica, locale contatori

- sub 5 – tettoia aperta con struttura portante in muratura, oiriditura tetto metallica e manto in lamiera ondulata.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Sub 5 – tettoia aperta

ASTE
GIUDIZIARIE®

-sub 6 – stalla/tettoia aperta con struttura metallica

ASTE
GIUDIZIARIE®

Sub 6 – stalla /tettoia aperta

ASTE
GIUDIZIARIE®

- sub 7- porzione di stalla con struttura metallica ed in parte tamponata i muratura di blocchi in cemento, con corsie di manovra e box costituiti da tubi metallici

ASTE
GIUDIZIARIE®

Sub 7 – stalla

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Sub 7 – stalla

ASTE
GIUDIZIARIE®

Sub 7 – stalla

- Foglio 9 n. 140 sub 10 cat. D/1 rendita € 155,00 Regione Faule n. 9 p.T (cabina elettrica)

Trattasi di cabina elettrica concessa in uso ad Enel Distribuzione spa come sopra specificato.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Sub 10- cabina elettrica Enel – porzione a destra

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Sono inoltre parte dell'unità i sub 1- 8-9 costituiti da corte comune, piazzali di manovra e paddok

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Piazzali di manovra – trincee

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Paddock

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®*Consistenza e tipologia*

Foglio 9 n.141 sub 1 graffato 2,3,4,5,6,7 cat. D/10 rendita Euro 4.814,00 Regione Faule n. 9 p.T

- sub 1- trattasi di stalla con struttura (pilastri, tamponamenti, capriate e tegoli copertura) in cemento armato prefabbricato, provvista di corsia di servizio, mangiatoia e box con sbarre metalliche.

Di seguito fotografie.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

Sub 1 – stalla

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

Sub 1 - stalla

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®
- sub 2 – tettoia aperta metallica

ASTE GIUDIZIARIE®

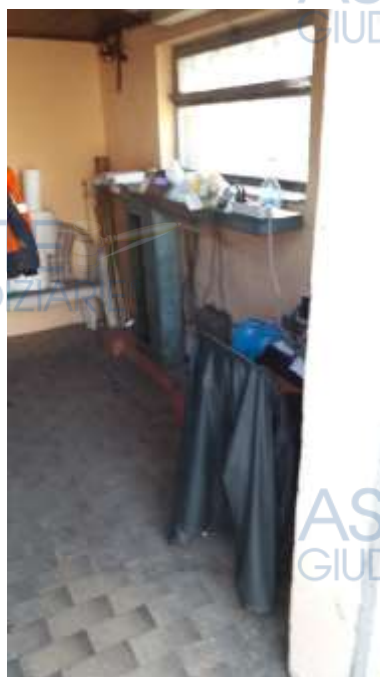


ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

- sub 3 – peso – gabbiotto e stadera



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

- sub 4 – Tettoia metallica (vedasi Foglio 9 n. 140 sub 3)

ASTE GIUDIZIARIE®

- sub 5 – Stalla (vedasi Foglio 9 n. 140 sub 7)

- sub 6 – paddok

geom. Luigi Giaccone
Corso Torino 18 - tel. 0121 76412 - 10064 Pinerolo c.f. GCN LGU 56P28 C404Q - P. IVA 03850000013

Consulente Tecnico del Giudice

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Sub 6 – paddok

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

- sub 7 – trattasi di piazzali ed aree di manovra ove sono presenti trincee in cemento armato e “tunnel” ricovero paglia/fieno.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Trincee

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Tunnel

geom. Luigi Giaccone

Consulente Tecnico del Giudice

Corso Torino 18 - tel. 0121 76412 - 10064 Pinerolo c.f. GCN LGU 56P28 C404Q - P. IVA 03850000013

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



LOTTO 3 – colore verde

In Comune di Macello Regione Faule

Consistenza e tipologia

- appezzamenti di terreno agricolo uniti in sol corpo, irrigui, di forma regolare con ottima lavorabilità costituito da 3 mappali adiacenti censiti al Catasto Terreni del Comune di Macello come segue:

- Foglio 8 n. 89 seminativo cl. 2 are 40 ca 46 rd€ 43,88 ra€ 30,30
- Foglio 8 n. 118 seminativo cl. 3 ha 3 are 23 ca 37 rd€ 300,61 ra€ 217,11
- Foglio 8 n. 169 seminativo cl. 3 ha 1 are 22 ca 78 rd€ 114,14 ra€ 82,43

Seguono fotografie.



Da sud verso nord

ASTE
GIUDIZIARIE®

Da nord verso sud

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO 4 – colore rosso

In Comune di Macello Regione Faule

Consistenza e tipologia

- appezzamenti di terreno agricolo uniti in sol corpo, irrigui, di forma regolare con ottima lavorabilità costituito da mappali adiacenti censiti al Catasto terreni del Comune di Macello come segue:

- Foglio 9 n. 21 semin. irriguo cl. U are 46 ca 74 rd€43,45 ra€ 31,38
- Foglio 9 n. 22 semin. arb. cl. 2 ha 1 are 50 ca 85 rd€ 163,61 ra€112,97
- Foglio 9 n. 70 semin. irriguo cl. U are 46 ca 94 rd€ 43,64 ra€ 31,52
- Foglio 9 n. 85 seminativo cl. 2 are 26 ca 84 rd€ 29,11 ra€ 20,10
- Foglio 9 n. 86 semin. irriguo cl. U are 20 ca 02 rd€ 18,61 ra€ 13,44
- Foglio 9 n. 87 semin. irriguo cl. U are 29 ca 28 rd€ 27,22 ra€ 19,66
- Foglio 9 n. 17 seminativo cl.2 are 22 ca 89 rd€ 24,83 ra€ 14,14
- Foglio 9 n. 18 semin. irriguo cl. U are 63 ca 06 rd€ 58,62 ra€ 42,34
- Foglio 9 n. 20 semin. irriguo cl. U are 49 ca 44 rd€ 45,96 ra€33,19
- Foglio 9 n. 69 seminativo cl. 2 are 11 ca 46 rd€ 12,43 ra€ 8,58
- Foglio 9 n. 93 sem. irriguo cl. U are 18 ca 00 rd€ 16,73 ra€ 12,09

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

- Foglio 9 n. 99 seminativo cl. 2 are 20 ca 86 rd€ 22,62 ra€ 15,62
- Foglio 9 n. 100 sem. irriguo cl. U area 28 ca 22 rd€ 26,23 ra€ 18,95
- Foglio 9 n. 101 semin. irriguo cl. U are 07 ca 28 rd€ 6,77 ra€ 4,89

Seguono fotografie.



Da sud verso nord



Da nord verso sud

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

Da est verso ovest

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

Da est verso ovest

LOTTO 5 – color marrone

In Comune di Macello Regione Faule

Consistenza e tipologia

Appezamento di terreno di ampie dimensioni di forma irregolare, irriguo, comunque di buona

lavorabilità censito al Catasto Terreni del Comune di Macello

come segue:

- Foglio 8 n. 212 seminativo cl. 03 ha 1 are 93 ca 60 rd€ 179,97 ra€ 129,98

Seguono fotografie.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

geom. Luigi Giaccone

Corso Torino 18 - tel. 0121 76412 - 10064 Pinerolo c.f. GCN LGU 56P28 C404Q - P. IVA 0385000013

Consulente Tecnico del Giudice

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



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

Da sud verso nord

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

Da ovest verso est

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

geom. Luigi Giaccone

Consulente Tecnico del Giudice

Corso Torino 18 - tel. 0121 76412 - 10064 Pinerolo c.f. GCN LGU 56P28 C404Q - P. IVA 03850000013

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Da nord a sud

d) accerti lo stato di possesso dei beni ai sensi del n. 3 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., indicando anche, se occupati da terzi, la scadenza del titolo e il corrispettivo pattuito, e in ogni caso le generalità dell'occupante;

Eventuali contratti registrati – stato di possesso

Come accertato dal Custode si indica lo stato di possesso degli immobili come segue.

LOTTO 1

Fabbricati di cui al Foglio 8 n. 277 :

- sub 3 - cat A/4 - alloggio occupato dalla signora ****omissis****

- sub 4 - cat A/4 - alloggio occupato dal signor ****omissis****

- sub 5 - cat A/4 - alloggio occupato dal signor ****omissis****

- sub 6 - cat C/6 - autorimessa occupata dalle parti eseguite

- sub 7-8-9-10-11 - cat. D/10 - tettoie, depositi occupati dalle parti eseguite

Fabbricati di cui al Foglio 9 n. 140 :

- sub 2-3-4-5-6-7-8-9 cat. D/10 - immobili in uso alla ditta individuale in capo all'esecutato

****omissis**** . Si evidenzia che sono in parte oggetto di contratto diritto di superficie per impianto fotovoltaico sulla copertura - vedasi atti allegati.

- sub 10 - D/1 - cabina elettrica oggetto di servitù a favore Enel Distribuzione spa giusta la scrittura privata autenticata in data 13/01/2012 notaio Occelli, trascritta Pinerolo in data 30/01/2012 ai nn. 1051/910 per costituzione di servitù di elettrodotto per cabina elettrica a cui si rinvia.

Fabbricati di cui al Foglio 9 n. 141:

- sub 1-2-3-4-5-6-7- D/10 - immobili in uso alla ditta individuale in capo all'esecutato

****omissis**** . Si evidenzia che i lastrici solari (tetti) sono in parte oggetto di costituzione diritto di superficie per impianto fotovoltaico sulla copertura nascente da atto notaio Maddalena Catalano del 2/12/2012 rep.59645/24599, trascritto il 10/12/2021 ai n°

11033/8685, n° 11034/8686 e n°11035/8687, cui segue RETTIFICA della nota trascritta il 17/2/2022 ai n° 1349/1067 a favore [REDACTED] avente per oggetto Macello CF F.9 n° 140 sub.11-12-13-14 e CF F.9 n° 141 sub.8-9.

Terreni di cui al Foglio 8 n. 212 di ha 1 are 93 ca 60

- in affitto al conduttore [REDACTED] - contratto di cui a denuncia cumulativa di affitti di fondi rustici n. 1638 serie 3T del 28/02/2022 – durata dal 29/11/2021 al 11/11/2031 canone complessivo Euro 25.000,00. (N.B.: il contratto comprende anche altre

particelle **non** oggetto di procedura *****)

e) indichi l'esistenza delle formalità, dei vincoli, degli oneri e dei pesi di cui ai n. 4, 5 e 8 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., specificando, per quelli che saranno cancellati, se colpiscono solo i beni pignorati o anche altri beni e, quindi, se siano da cancellare totalmente o parzialmente;

Visure ipotecarie effettuate presso l' "Agenzia Entrate S.P.I. di "PINEROLO" con **aggiornamento al 27/8/2025**

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI da cancellare o non opponibili all' acquirente:

1) ipoteca VOLONTARIA iscritta il 29/9/2011 ai n° 7586 / 1141

a favore: [REDACTED]

contro: **omissis** per i diritti in seguito indicati:

contro: **omissis** per i diritti in seguito indicati:

grava: **a)** per 1/1 **omissis** :

MACELLO

CF F.9 n° 140 sub.10 D/1

CF F.9 n° 140 sub.1 ente comune

CT F.9 n° 140 ente urbano di mq. 4741

CT F.9 n° 21-22-70-85-86-87

CT F.8 n° 150-168-212

CT F.8 n° 2-172

PINEROLO

CF F.9 n° 140 sub.2-3-4-5-6-7-8-9 graff. D/10

b) per 1/2 ciascuno **omissis** e **omissis** :

MACELLO

CF F.9 n° 141 sub.1-sub.2-sub.3-sub.4-sub.5-sub.6-sub.7 graff. D/10

CT F.9 n° 141 ente urbano di mq. 5371

CT F.9 n° 17-18-20-69-93-99-100-101

CT F.8 n° 89-118-169

Annotazioni:

-ann.7069/744 del 14/10/2016 surrogazione a favore della [REDACTED]

-ann.11055/957 del 13/12/2021 restrizione beni con cui vengono **LIBERATI**:

CF F.9 n° 140 sub.11, sub.12, sub.13 e sub.14 lastrico solare

CF F.9 n° 140 sub.4 D/10

CF F.9 n° 141 sub.8 e sub.9 lastrico solare

2) ipoteca VOLONTARIA iscritta il 9/9/2016 ai n° 6375 / 838 in ripetizione di quella iscritta il 29/9/2011 ai n° 7586 / 1141 (**punto 1**), in quanto venne erroneamente indicato il F.9 n° 140 sub.2-3-4-5-6-7-8-9 graff. in Pinerolo anziché correttamente in Macello.

a favore: [REDACTED]

contro: **omissis** per i diritti in seguito indicati:

contro: **omissis** per i diritti in seguito indicati:

grava: MACELLO

a) per 1/1 **omissis**

CF F.9 n° 140 sub.10 D/1

CF F.9 n° 140 sub.1 ente comune

CT F.9 n° 140 ente urbano di mq. 4741

CT F.9 n° 21-22-70-85-86-87

CT F.8 n° 150-168-212

CT F.8 n° 2-172

CF F.9 n° 140 sub.2-3-4-5-6-7-8-9 graff. D/10

b) per 1/2 ciascuno **omissis** : CF F.9 n° 141

sub.1-2-3-4-5-6-7 graff. D/10

CT F.9 n° 141 ente urbano di mq. 5371

CT F.9 n° 17-18-20-69-93-99-100-101

CT F.8 n° 89-118-169

Annotazioni:

-ann.7070/745 del 14/10/2016 surrogazione a favore della [REDACTED]

-ann.11057/959 del 13/12/2021 restrizione beni con cui vengono **LIBERATI**:

CF F.9 n° 140 sub.11, sub.12, sub.13 e sub.14 lastrico solare

CF F.9 n° 140 sub.4 D/10

CF F.9 n° 141 sub.8 e sub.9 lastrico solare

3) ipoteca GIUDIZIALE iscritta il 14/5/2024 ai n° 3928 / 393

a favore: **omissis** contro: **omissis** per i diritti in seguito indicati: grava: MACELLO

a) per 1/1 nuda proprietà:

CF F.8 n° 223 F/1

CF F.9 n° 140 sub.2-3-4-5-6-7-8-9 graff. D/10

CF F.9 n° 140 sub.10 D/10

CF F.8 n° 277 sub.3 A/4 vani 7,5

CF F.8 n° 277 sub.4 A/4 vani 5,5

CF F.8 n° 277 sub.5 A/4 vani 2,5

CF F.8 n° 277 sub.6 C/6 mq. 39

CF F.8 n° 277 sub.7-8-9-10-11 graff. D/10

CT F.8 n° 150-168-212

CT F.9 n° 21-22-70-85-86-87

b) per 1/2 nuda proprietà:

CF F.9 n° 141 sub.1-2-3-4-5-6-7 graff.D/10

CT F.8 n° 89-118-169

CT F.9 n° 17-18-20-69-93-99-100-101

c) per 1/2 nuda proprietà per l' area:

CF F.9 n° 141 sub.10 D/10

CF F.9 n° 141 sub.11 D/10

d) per 1/1 nuda proprietà per l' area:

CF F.9 n° 140 sub.15 D/10

CF F.9 n° 140 sub.16 D/10

CF F.9 n° 140 sub.17 D/10

CF F.9 n° 140 sub.18 D/10

4) PIGNORAMENTO immobiliare trascritto il 21/2/2025 ai n° 1306 / 1058

a favore: [REDACTED]

contro: **omissis** per i diritti in seguito indicati:

contro: **omissis** per i diritti in seguito indicati:

grava: MACELLO

a) **omissis** 1/1 nuda proprietà, **omissis** 1/1 usufrutto:

CF F.9 n° 140 sub.2-3-4-5-6-7-8-9 graff. D/10

CF F.9 n° 140 sub.10 D/10

CF F.8 n° 277 sub.3 A/4 vani 7,5

CF F.8 n° 277 sub.4 A/4 vani 5,5

CF F.8 n° 277 sub.5 A/4 vani 2,5

CF F.8 n° 277 sub.6 C/6 mq. 39

CF F.8 n° 277 sub.7-8-9-10-11 graff. D/10

CT F.8 n° 150-168-212

CT F.9 n° 21-22-70-85-86-87

b) **omissis** 1/2 nuda proprietà, **omissis** 1/2 usufrutto e 1/2 proprietà: CF F.9 n° 141 sub.1-2-3-4-5-6-7 graff. D/10

CT F.8 n° 89-118-169

CT F.9 n° 17-18-20-69-93-99-100-101

Vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente (n. 4 art. 173 bis)

VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

OSSERVANZA:

-VINCOLO EDILIZIO rog. Not. Francesco Audano dell' 1/10/83 rep.5668 reg.

Torino 7/10/83 n° 39711, trascritto il 18/10/1983 ai n° 5525/4553

a favore: Comune di Macello

contro: **omissis**

oggetto: Macello CT F.9 n° 19 (di entrambi i coniugi) - 89 (di **omissis**)

impegno a mantenere per vent' anni la destinazione d' uso a servizio dell' attività agricola delle costruende tettoie aperte per ricovero bovini

-VINCOLO EDILIZIO rog. Not. Francesco Audano del 13/11/87 rep.10818,

trascritto il 7/12/1987 ai n° 7464/5981

a favore: Comune di Macello

geom. Luigi Giaccone

Consulente Tecnico del Giudice

Corso Torino 18 - tel. 0121 76412 - 10064 Pinerolo c.f. GCN LGU 56P28 C404Q - P. IVA 03850000013

contro: **omissis**

oggetto: Macello CT F.8 n° 8 FR-172 e CT F.9 n° 19-89 con fabbricati rurali impegno a mantenere la destinazione d' uso a servizio dell' attivita' agricola dei fabbricati per i quali e' stata richiesta concessione edilizia per restauro, prolungamento terro del fabbricato di abitazione, ampliamento tettoie e stalle, costruzione di recinzione

-VINCOLO di DESTINAZIONE rog. Not. Federica Mascolo del 14/6/2011 rep. 6007/5041, trascritto il 4/7/2011 ai n° 5414/3869

a favore: Comune di Macello

contro: **omissis**

oggetto: Macello CT F.9 n° 19 (di entrambi i coniugi) -89 (di **omissis**)

impegno a mantenere la destinazione d' uso a servizio dell' attivita' agricola del fabbricato per il quale e' stata richiesto permesso di costruire per copertura silos, per trasformazione in

tettoia del manufatto esistente sui terreni di cui sopra

-COSTITUZIONI di DIRITTI REALI a TITOLO ONEROSO - costituzione di SERVITU' di ELETTRDOTTO per CABINA ELETTRICA IMPIANTO

PRODUTTORE scrittura privata autenticata nelle firme Not. Alberto Occelli in data 13/1/2012 rep.70469/40071, trascritta il 31/1/2012 ai n° 1050/909 e n° 1051/910

a favore: ENEL Distribuzione s.p.a. / Roma

contro: **omissis**

oggetto: Macello CF F.9 n° 140 sub.10 PT D/1

-COSTITUZIONI di DIRITTI REALI a TITOLO ONEROSO - costituzione di DIRITTO di SUPERFICIE, per la durata di 15 anni con opzione di ulteriori 5 anni, consistente nel diritto di mantenere e gestire un impianto fotovoltaico e relativi manufatti accessori; i concedenti autorizzano inoltre il concessionario all' utilizzo della cabina ENEL distinta al CF F.9 n° 140 sub.4 - rog. Not. Maddalena Catalano del 2/12/2012 rep.59645/24599, trascritto il 10/12/2021 ai n° 11033/8685, n° 11034/8686 e n° 11035/8687, cui segui' RETTIFICA della nota trascritta il 17/2/2022 ai n° 1349/1067

a favore: **omissis**

contro: **omissis**

oggetto: Macello CF F.9 n° 140 sub.11-12-13-14 CF F.9 n° 141 sub.8-9

ONERI di CANCELLAZIONE

---€ 35,00 ogni ipoteca volontaria

---€ 294,00 pignoramenti ---€ 294,00 l' ipoteca giudiziale

Le cancellazioni saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

Verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico (n. 8 art. 173 bis)

Dalle verifiche effettuate non risultano documenti attestanti la presenza di vincoli di uso civico

sugli immobili oggetto della presente procedura.

f) verifichi le spese e i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;

Da visura effettuata presso Conservatoria RR II alla data del 27/08/2025 non risultano altri procedimenti giudiziari relativi ai beni pignorati oltre quanto attinente la procedura R.G.E.

- *Spese condominiali.*

Gli immobili non sono parte di condominio.

g) indichi le pratiche edilizie relative all'immobile e quale sia la situazione urbanistica dello stesso;

Gli immobili sono tutti ubicati in zona agricola secondo il vigente PRGC del comune di Macello come risulta dal certificato di destinazione urbanistica allegato.

I fabbricati sul mappale foglio 8 n. 277 sono in gran parte stati realizzati antecedentemente al 01/09/19

Successivamente risultano i seguenti titoli edilizi:

- licenza edilizia n. 17 del 17/06/1978 per costruzione stalla, tettoia e relativa agibilità in data 30/03/1979.
- concessione edilizia n 5/88 de 26/01/1988 per restauro fabbricato, costruzione stalla ed altro
- concessione edilizia n. 5/88 bis del 28/07/1988 per varianti
- concessione edilizia n. 68/86 del 21/11/1986 per costruzione trincea
- autorizzazione edilizia n. 67/86 del 21/11/1986 per revisione tetto
- concessione edilizia n. 1/84 del 10/01/1984 per tettoia e recinzione seguite dalle c.e. 1/84 bis del 30/08/1984, 1/84 ter del 27/11/1985, 1/84 quater del 22/06/1988 per proroga, 1/84 quinquies per varianti.
- autorizzazione n. 10/80 del 18/04/1980 per rifacimento tetto
- autorizzazione approvata in data 05/10/1970 per n. 3 rimesse

- licenza n. 30/73 per costruzione stalla – non reperibile –
- permesso n. 19/07 per copertura silos/trincea
- permesso n. 7/11 del 16/11/2011 trasformazione tettoia e costruzione cabina enel
- DIA in data 08/02/2011 prot 410 per sostituzione copertura
- SCIA in data 02/10/2011 per varianti a permesso 07/2011
- SCIA in data 16/10/2013 prot 3352 per copertura/fotovoltaico

h) verifichi la regolarità edilizia e urbanistica dei beni nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi ai sensi del n. 6 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., fornendo, in caso di opere abusive, le informazioni di cui al n. 7;

Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Macello, viste le pratiche reperite, premesso che per procedere alla completa verifica in ordine alla regolarità edilizia occorrerebbe effettuare un rilievo dettagliato e relativa restituzione grafica completa, non oggetto del presente incarico, da quanto potuto appurare emerge comunque quanto segue

Relativamente al corpo di fabbricato ove sono situati gli appartamenti (fabbricato posto a nord del mappale 277 del foglio 8) rispetto ai titoli che lo hanno interessato emerge che:

- il portico antistante la casa risulta di minor dimensione
- nella c.e. 5/88 e 5/88bis non risulta presente il wc all'interno del bagno del sub 3 al piano primo; non risulta il wc lato lavanderia; risulta in progetto wc sottoscala ma non realizzato.
- il disimpegno di ingresso dal cortile al sub 5 nelle schede catastali risulta aperto, in realtà è chiuso con parete e porta.
- la centrale termica (autorizzata nella c.e. 5/88 e 5/88 bis) non risulta accatastata.

L'importo per la regolarizzazione di quanto sopra si stima indicativamente in Euro 5.000,00.

Agibilità

E stata reperita unicamente quella al permesso di costruire n.17/78.

geom. Luigi Giaccone

Corso Torino 18 - tel. 0121 76412 - 10064 Pinerolo c.f. GCN LGU 56P28 C404Q - P. IVA 03850000013

Consulente Tecnico del Giudice

i) dica se gli immobili pignorati siano dotati dell'Attestato di Prestazione Energetica;

Atteso che per le autorimesse fabbricati strumentali non necessita l'Attestato di Prestazione Energetica, relativamente agli appartamenti a seguito accesso al SIPEE Regione Piemonte a tutto il 27/08/2025 non si sono rilevati attestati validi.

l) determini il valore di mercato dei beni, specificando le voci di cui all'art. 568, comma 2, c.p.c.

Visto quanto sopra, considerate tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto di stima, considerato inoltre le vere condizioni di mercato attuale per immobili come quelli in esame e le effettive possibilità di realizzo, adottando la stima per comparazione con altri beni simili compravenduti recentemente od offerti in vendita nella zona, nonché dei borsini immobiliari e dei valori OMI dell'agenzia delle Entrate, si attribuisce agli immobili sopradescritti il seguente probabile valore di mercato da intendersi a corpo e non a misura comprensivo di tutte servitù attive e passive come pervenuto in capo agli attuali intestatari. A fini del calcolo delle superfici, ove necessario, vengono utilizzati coefficienti di ragguaglio rapportati alla tipologia degli edifici ai fini del calcolo della superficie commerciale. Le misure sono state rilevate dalle planimetrie catastali raffrontate con lo stato di fatto e con i progetti municipali riscontrati.

Come sopra specificato si ritiene utile la formazione di cinque lotti.

LOTTO 1

a) - mappale Foglio 8 n. 277. Area con presenza di 3 corpi di fabbrica coì suddivisi: lato nord, fabbricato a due piani fuori terra di vecchissima costruzione di tipo rurale, destinato parzialmente ad abitazione – sono presenti n. 3 unità abitative – e in parte a locali di deposito/magazzino ed ex fienile; lato sud fabbricato di vecchissima costruzione di tipo rurale ad un piano fuori terra oltre ad un locale cantina interrata, adibito a ampia tettoia con pareti in muratura e manto di copertura in lamiera su orditura metallica, locali deposito/ magazzino aventi struttura in muratura portante in

parte intonacata grezza, pavimento in battuto di cemento, solai ove presenti in putrelle e tavelloni o semplice tavolato in legno, portoni metallici. A sud del fabbricato esiste inoltre una tettoia aperta con manto in lamiera poggiate su struttura metallica; lato ovest dell'area cortilizia esiste basso fabbricato ad un piano fuori terra realizzato negli anni 70 del secolo scorso, adibito ad autorimessa avente struttura portante in muratura, solaio piano in c.a., pavimentazione in battuto di cemento e portoni metallici tipo basculanti.

Valutazione

- sub 3- abitazione su due piani con cantina

Descrizione	mq	coeff.	Sup. commerciale mq
abitazione p. terreno	152	0,90	136,80
abitazione p. primo	74	1,00	74,00
balcone	10	0,30	3,00
cantina interrata	30	0,10	3,00

per complessivi mq 216,80 arrotondabili a mq 215,00

- sub 4 – appartamento piano primo

Descrizione	mq	coeff.	Sup. commerciale mq
abitazione p.primo	164	1,00	164,00
balcone	22	0,30	6,60

per complessivi mq 170,60 arrotondabili a mq 170,00

- sub 5 – appartamento p. terreno

Descrizione	mq	coeff.	Sup. commerciale mq
abitazione p.terreno	77	0,90	69,30

per complessivi mq 69,30 arrotondabili a mq 69,00

- sub 6 – autorimessa

Descrizione	mq	coeff.	Sup. commerciale mq
-------------	----	--------	---------------------

autormessa p.terreno 46 1,00 46,000
per complessivi mq 46,00

- sub 7-8-9-1-11 – D/10 fabbricato rurale

Descrizione	mq	coeff.	Sup. commerciale mq
Sub 7 – deposito pt	109	1,00	109,00
Sub 7 – fienile p1	130	0,30	39,00
Sub 8 – ufficio	22	2,00	44,00
Sub 9- tettoia	100	0,60	60,00
Sub 10 – depositi vari	280	0,50	140,00
Sub 11 – tettoia	57	0,20	15,39

Per complessivi mq 407, 39 arrotondabili a mq 407,00

b) - appezzamento terreno

- Foglio 8 n. 150 prato irriguo cl. 1 are 04 ca 31 rd€ 5,23 ra€ 3,34

- Foglio 8 n. 168 prato irriguo cl. 1 are 14 ca 63 rd€ 17,76 ra€ 11,33

Per complessivi mq 1.894 pari a giornate piemontesi 0,50

App.to sub 3 e pertinenze, commerciali mq 215,00 x Euro/mq 500,00 = Euro 107.500,00

App.to sub 4 e pertinenze, commerciali mq 170,00 x Euro/mq 400,00 = Euro 68.000,00

App.to sub 5 e pertinenze, commerciali mq 69,00 x Euro/mq 350,00 = Euro 24.150,00

Autorimessa sub 6 commerciali mq 46,00 x Euro/mq 250,00 = Euro 11.500,00

Fabbricato rurale sub 7-8-9-10-11 comm.li mq 407 x Euro/mq 180,00 = Euro 73.260,00

Terreno giornate piemontesi 0,5 x Euro/ giornata 30.000,00= Euro 15.000,00

Sommano Euro 299.410,00

Detrazione per stato d'uso e manutenzione Euro 0,00

Detrazione per oneri di regolarizzazione urbanistica e caatastale Euro 5.000,00

Sommano Euro 294.410,00

geom. Luigi Giaccone

Consulente Tecnico del Giudice

Corso Torino 18 - tel. 0121 76412 - 10064 Pinerolo c.f. GCN LGU 56P28 C404Q - P. IVA 03850000013

Riduzione del valore per assenza di garanzia per vizi 10%

Euro 29.441,00

Risultano complessivamente

Euro 264.969,00

Probabile valore a corpo di mercato arrotondato LOTTO 1 Euro 265.000,00

(euroducentosessantacinquemila00).

LOTTO 2

- mappali 140 e 141 – area con presenza di n. 5 corpi costituiti da fabbricati agricoli strumentali quali stalle, tettoie, cabina elettrica, peso (stadera a ponte). I fabbricati, realizzati in tempi diversi a partire dagli anni 70, presentano caratteristiche disomogenee in parte in struttura in cemento armato prefabbricato, parte in struttura metallica. E' presente ampio piazzale di manovra in gran parte pavimentato in battuto di cemento, con presenza di trincee per foraggio e letame.

E' presente cabina elettrica realizzata in cemento armato in opera costituita da 3 vani, in parte (il sub 10) ad uso Enel Distribuzione spa giusta la scrittura privata autenticata in data 13/01/2012 notaio Ocelli, trascritta Pinerolo in data 30/01/2012 ai nn. 1051/910 per costituzione di servitù di elettrodotto per cabina elettrica a cui si rinvia.

Valutazione

Il compendio in esame presenta una propria unitarietà in quanto trattasi di fabbricati agricoli strumentali attinenti l'attività agricola per cui sono stati edificati, per cui la stima per comparazione dovrebbe necessariamente prendere in considerazione immobili simili posti in analogo contesto. Non essendo possibile, pur avendo ricercato valori, utilizzare la stima per confronto diretto per carenza di elementi comparabili, si procede alla stima con il metodo del costo che si sostanzia nell'assunto che nessun operatore ordinario pagherà un bene più del costo necessario per ottenere un bene simile adatto alle sue esigenze e di pari utilità.

Il valore dell'immobile viene quindi determinato dalla somma del valore del terreno, del valore

di costo di costruzione a nuovo deprezzato e dal costo delle opere pertinenziali accessorie.

Pertanto deve applicarsi al costo di costruzione a nuovo un deprezzamento che può determinarsi utilizzando la formula dell'Unione Europea degli Esperti Contabili che tiene conto dell'età del fabbricato/immobile e della sua vita media utile presunta.

Si tenga altresì conto della zona di piano regolatore –agricola – in cui le uniche attività consentite sono quelle attinenti l'agricoltura e della destinazione d'uso dei fabbricati.

Ai fini del calcolo del costo di costruzione si ritiene di fare riferimento al prezzo unitario relativo a strutture agricole private derivato dall'Elenco Prezzi Regione Piemonte 2024 opportunamente adeguato allo scopo

La valutazione viene sviluppata nella seguente tabella.

Viene considerata la vita utile dei fabbricati pari a 80 anni.

I valori sono determinati in base a prezziario Regione Piemonte Agricoltura anno 2024.

Fabbricati ed area mappale 140						Euro	%	Euro
						computo	vetusta	valore attuale
			mq	metri lin	euro			
1984	sub 2	stalla		20	3.640,00	72.800,00	32,14	49.402,08
1984	sub 3	tettoia	52,00		202,83	10.547,16	32,14	7.157,30
	sub 4	cabina enel	a corpo			15.000,00		15.000,00
1984	sub 5	tettoia	93,00		202,23	18.807,39	32,14	12.762,69
1984	sub 6	stalla/tettoia	96,00		202,23	19.414,08	32,14	13.174,39
1984	sub 7	stalla/tettoia		39	2.500,00	97.500,00	32,14	66.163,50
	sub 10	cabina enel	a corpo			15.000,00		15.000,00
		area e piazzali manovra	mq 4741		10,00	47.410,00		47.410,00
						totale euro		226.069,97
Fabbricati ed area mappale 141						Euro		Euro
anno						computo	vetusta	valore attuale
			mq	metri lin	euro			
1980	sub 1	stalla		48	3.640,00	174.720,00	37,31	109.531,97
1988	sub 2	tettoia	75,00		202,83	15.212,25	27,31	11.057,78
	sub 3	peso	a corpo			20.000,00		20.000,00
	sub 4	tettoia	calcolata con mappale 140					0,00
	sub 5	tettoia	calcolata con mappale 140					0,00
		area e piazzali manovra	mq 5351		10,00	53.510,00		53.510,00
						totale euro		194.099,75

Sommano**Euro 420.169,72****Detrazione per presenza diritto di superficie a favore di terzi lastrici****Solari (fotovoltaico) 15%****Euro 63.025,45****Detrazione per oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale****Euro 0,000****Sommano****Euro 357.144,27****Riduzione del valore per assenza di garanzia per vizi 5%****Euro 17.857,21****Risultano complessivamente****Euro 339.287,06****Probabile valore a corpo di mercato arrotondato LOTTO 2 Euro 340.000,00**

geom. Luigi Giaccone

Consulente Tecnico del Giudice

Corso Torino 18 - tel. 0121 76412 - 10064 Pinerolo c.f. GCN LGU 56P28 C404Q - P. IVA 03850000013

(eurotrecentoquarantamila00).

LOTTO 3

- appezzamenti di terreno agricolo uniti in sol corpo, irrigui, di forma regolare con ottima lavorabilità costituito da 3 mappali adiacenti censiti al Catasto Terreni del Comune di Macello come segue:

- Foglio 8 n. 89 seminativo cl. 2 are 40 ca 46 rd€ 43,88 ra€ 30,30

- Foglio 8 n. 118 seminativo cl. 3 ha 3 are 23 ca 37 rd€ 300,61 ra€ 217,11

- Foglio 8 n. 169 seminativo cl. 3 ha 1 are 22 ca 78 rd€ 114,14 ra€ 82,43

Per complessivi mq 48.661 pari a giornate piemontesi 12,77.

Valutazione

Giornate piemontesi 12,77 x Euro/giornata 30.000,00= Euro 383.100,00

(eurotrecentottantatremilacento/00)

(al mq euro 7,87 circa).

Probabile valore a corpo di mercato arrotondato LOTTO 3 Euro 383.000,00

(eurotrecentottantatremila/00).

LOTTO 4

- appezzamenti di terreno agricolo uniti in sol corpo, irrigui, di forma regolare con ottima lavorabilità costituito da mappali adiacenti censiti al Catasto terreni del Comune di Macello come segue:

- Foglio 9 n. 21 semin. irriguo cl. U are 46 ca 74 rd€43,45 ra€ 31,38

- Foglio 9 n. 22 semin. arb. cl. 2 ha 1 are 50 ca 85 rd€ 163,61 ra€112,97

- Foglio 9 n. 70 semin. irriguo cl. U are 46 ca 94 rd€ 43,64 ra€ 31,52

- Foglio 9 n. 85 seminativo cl. 2 are 26 ca 84 rd€ 29,11 ra€ 20,10
- Foglio 9 n. 86 semin. irriguo cl. U are 20 ca 02 rd€ 18,61 ra€ 13,44
- Foglio 9 n. 87 semin. irriguo cl. U are 29 ca 28 rd€ 27,22 ra€ 19,66
- Foglio 9 n. 17 seminativo cl.2 are 22 ca 89 rd€ 24,83 ra€ 14,14
- Foglio 9 n. 18 semin. irriguo cl. U are 63 ca 06 rd€ 58,62 ra€ 42,34
- Foglio 9 n. 20 semin. irriguo cl. U are 49 ca 44 rd€ 45,96 ra€ 33,19
- Foglio 9 n. 69 seminativo cl. 2 are 11 ca 46 rd€ 12,43 ra€ 8,58

- Foglio 9 n. 93 sem. irriguo cl. U are 18 ca 00 rd€ 16,73 ra€ 12,09
- Foglio 9 n. 99 seminativo cl. 2 are 20 ca 86 rd€ 22,62 ra€ 15,62
- Foglio 9 n. 100 sem. irriguo cl. U area 28 ca 22 rd€ 26,23 ra€ 18,95
- Foglio 9 n. 101 semin. irriguo cl. U are 07 ca 28 rd€ 6,77 ra€ 4,89

Per complessivi mq 54.188 pari a giornate piemontesi 14,22

Valutazione

Giornate piemontesi 14,22 x Euro/giornata 30.000,00= Euro 426.600,00

Probabile valore a corpo di mercato arrotondato LOTTO 4 Euro 426.000,00

(euroquattrocentoventiseimila/00)

LOTTO 5

Appezamento di terreno di ampie dimensioni di forma irregolare, irriguo, comunque di buona lavorabilità censito al Catasto Terreni del Comune di Macello

come segue:

- Foglio 8 n. 212 seminativo cl. 03 ha 1 are 93 ca 60 rd€ 179,97 ra€ 129,98
- Complessivamente di mq 19.360 pari a giornate piemontesi 5,08.

Valutazione

Giornate piemontesi 5,08 x Euro/giornata 30.000,00= Euro 152.400,00

Probabile valore a corpo di mercato arrotondato LOTTO 5 Euro 152.000,00

(eurocentocinquantaquemila/00)

m) dica, infine, se sussistano i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020 (legge di bilancio); in tal caso specifichi i vincoli, i limiti e gli oneri operanti nella fattispecie di edilizia convenzionata o agevolata nel caso concreto (a titolo esemplificativo, ma non esaustivo, eventuali limitazioni alle successive alienazioni, al prezzo di vendita o al canone di locazione ecc.);

Non esistono i presupposti di cui sopra.

Nel ringraziare la S.V.Ill.ma per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

Allegati:

planimetrie immobili oggetto esecuzione, planimetrie catastali attuali, visure catastali, estratti mappa, certificati di residenza, certificato destinazione urbanistica, atti costituzione diritto superficie.

Pinerolo lì 01/09/2025

L'Esperto: geom. Luigi Giacone