



CRAVANZOLA GEOM. RAFFAELE
VIA MARELLO BOETTI, 29 - 12040 GOVONE (CN)
TEL. (+39) 0173.58597 FAX. (+39) 0173.1992040

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI ASTI

(ex Alba)

Esecuzioni Immobiliari n. 39/2010 R.G. - 62/2010 R.G.E

riunite nella n. 71/2013 R.G.E

Promossa da:

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA

Immobili in Cherasco (CN), Regione Piana

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Pag.1



CRAVANZOLA GEOM. RAFFAELE
VIA MARELLA BOETTI, 29 - 12040 GOVONE (CN)
TEL. (+39) 0173.58597 FAX. (+39) 0173.1992040

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 



GRAVANZOLA GEOM. RAFFAELE
VIA MARELLO BOETTI, 29 - 12040 GOVONE (CN)
TEL. (+39) 0173.58597 FAX. (+39) 0173.1992040

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il sottoscritto **Geom. Cravanzola Raffaele**, nato a Torino (TO) il 06/12/1974, C.F. CRVRFL74T06L219F, libero Professionista iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Cuneo al n. 2522, con studio professionale in Govone (CN), Via Marello Boetti 29, in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio (*Iscrizione nell'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio presso il Tribunale di Alba (ora Asti) al numero 1045/07 di posizione*) nominato originariamente dal G.E. Dott. Marco BOTTALLO ai sensi dell'art. 568 c.p.c. nei procedimenti n. 39/10 e 62/10 R.G. in data 08/11/2010 e 13.12.2010 ed in data 15/07/2013 ore 10:25 per la riunione delle procedure rubricate di cui sopra alla n. 71/2013, si recava in Alba alle udienze di cui sopra e dopo aver accettato i conferimenti di incarico con il giuramento di rito, si rendeva disponibile per l'espletamento dello stesso, ritirando i Fascicoli di tutte le procedure.

Breve Cronistoria dei sopralluoghi - date:

08.11.2010: 1° convocazione dell'Ill.mo Sig. Giudice per Giuramento e conferimento incarico per l'esecuzione immobiliare n. 39/10 R.G.E.;

13.12.2010: 2° convocazione dell'Ill.mo Sig. Giudice per Giuramento e conferimento incarico per l'integrazione della perizia e per disposizione della riunione delle procedure esecutive n. 39/2010 e 62/2010 R.G.E.

19.01.2011: Programmazione del 1° sopralluogo in sito (lettera raccomandata AR n.13936013590-4 del 12.01.2011). Assenza dell'esecutato.

Accesso agli immobili non effettuato e sola ricognizione generale esterna.

Trasferita all'Ufficio Tecnico del Comune di Cherasco per eseguire accesso agli atti pratiche edilizie.

24.01.2011: 2° Sopralluogo in sito: assenza dell'esecutato. Accolto dal coniuge che negava l'accesso agli immobili; 2° accesso all'Ufficio Tecnico per ritiro copie pratiche edilizie.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



GRAVANZOLA GEOM. RAFFAELE
VIA MARELLO BOETTI, 29 - 12040 GOVONE (CN)
TEL. (+39) 0173.58597 FAX. (+39) 0173.1992040

Sopralluogo effettuato previo avviso telefonico all'esecutato e tramite il coniuge.

31.01.2011: 3° Sopralluogo in sito (effettuato previo avviso telefonico all'esecutato e tramite il coniuge): assenza dell'esecutato. Presenza ed assistenza del coniuge dell'esecutato. Eseguito parziale Rilievo degli immobili ed accesso negato al piano primo del fabbricato rurale ex foglio 57 particella 107 per assenza degli usufruttuari occupanti.

09.02.2011: 4° Sopralluogo in sito (effettuato previo avviso telefonico all'esecutato e tramite il coniuge): assenza dell'esecutato. Presenza ed assistenza del Coniuge dell'esecutato. Completato il rilievo del piano primo del fabbricato rurale ex foglio 57 particella 107.

11.02.2011: 3° accesso all'Ufficio Tecnico per ritiro Certificato di destinazione Urbanistica a seguito di inoltro di apposita richiesta.

14/02/2011: Depoisto c/o Cancelleria delle Note Critiche a seguito dei sopralluoghi di cui sopra.

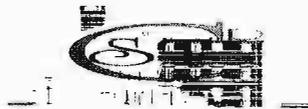
A seguito di questa data, i Procedenti delle E.I. n. 39/2010 e 62/2010 inoltravano c/o Cancelleria Esecuzioni Immobiliari, istanze di rinuncia ai processi esecutivi.

15/07/2013: Convocazione del Giudice dell'Esecuzione per il conferimento dell'incarico per l'integrazione della perizia a seguito della riunione delle procedure n.39/2010-n.62/2010- n. 71/2013.

A seguito di quest'ultima convocazione, il procedimento fu rinviato all'udienza del 18.11.2013 alle ore 9:30 per la prosecuzione degli incumbenti per l'autorizzazione alla vendita di cui all'art. 569 c.p.c., quindi per la comparizione del debitore esecutato, del creditore procedente, degli eventuali creditori intervenuti o sequestratari, al fine di essere sentiti in ordine al tempo ed alle modalità della vendita richiesta dal creditore procedente.

21/08/2013: Deposito c/o Cancelleria di Note Critiche con richiesta di proroga di giorni 90 decorrenti dal termine fissato per il deposito della perizia.

Veniva richiesta altresì conferma ad eseguire la presente relazione di stima su tutti gli immobili oggetto delle tre esecuzioni immobiliari (n. 39/2010-n. 62/2010-n.71/2013) ed autorizzazione a



GRAVANZOLA GEOM. RAFFAELE
VIA MARELLO BOETTI, 29 - 12040 GOVONE (CN)
TEL. (+39) 0173.58597 FAX. (+39) 0173.1992040

procedere con gli accatastamenti degli immobili non censiti ed accertati dall'Agenzia delle Entrate -
Territorio di Cuneo.

30/12/2013: Trasmissione fax c/o Cancelleria Esecuzioni per richiesta ulteriore proroga di giorni 25
per il deposito della perizia definitiva; tale richiesta è stata inoltrata vista la complessità e corposità
delle pratiche catastali di aggiornamento eseguite sugli immobili oggetto di esecuzione.

Dopo aver preso visione della documentazione contenuta nei fascicoli dell'esecuzione, lo scrivente
trasmetteva lettera raccomandata all'esecutato [REDACTED] ed alla Sig.ra [REDACTED] in qualità
di attuale proprietaria di particelle già oggetto di pignoramento ed a mezzo P.E.C. per conoscenza al
legale parte procedente e.i. n. 71/2013, per la comunicazione della data del nuovo sopralluogo, fissata
per il giorno **10.10.2013** ore 8.30 presso la località nel comune di Cherasco (CN), Regione Piana.

Alla data fissata e di cui sopra, il sottoscritto si recava regolarmente in sito, constatando l'assenza
dell'esecutato all'appuntamento; veniva contattato telefonicamente dal coniuge il quale chiedeva che
la data del sopralluogo fosse posticipata al 21.10.2013 ore 8.30.

A tale nuovo appuntamento si rilevava nuovamente l'assenza dell'esecutato e la sola presenza del
coniuge che acconsentiva, senza alcun impedimento, all'accesso ai luoghi.

Nella stessa giornata si completavano i rilievi metrici dei fabbricati oggetto di perizia e le misurazioni
celerimetriche strumentali al fine della redazione degli aggiornamenti cartografici essendo gli immobili
oggetto dei pignoramenti non censiti al catasto Terreni e Fabbricati di Cuneo, malgrado già accertati
dall'Agenzia delle Entrate-Territorio con decorrenza 30.12.2008 (gli immobili risultavano foto
identificati ed ex Fabbricati Rurali da trasferire al catasto urbano).

Avendo quindi esaminato i documenti di causa, effettuate le necessarie ricerche ed acquisite le
informazioni essenziali dopo aver eseguito opportuni rilievi, sopralluoghi ed accertamenti, il
sottoscritto è in grado di esporre quanto segue, in risposta puntuale ai quesiti sottoposti dall'III.mo
sig. Giudice.



CRAVANZOLA GEOM. RAFFAELE
VIA MARELLO BOETTI, 29 - 12040 GOVONE (CN)
TEL. (+39) 0173.58597 FAX. (+39) 0173.1992040

ASTE
GIUDIZIARIE.it

QUESTITO – Punto 1

“ Preliminarmente e rispondendo con separata nota, verificare se il creditore procedente ha depositato tutti i documenti richiesti dall'art. 567 c.p.c., come riformulato dalla L. 03.08.1998, n° 302, dandone in caso contrario tempestiva comunicazione per le vie brevi al G.E. per l'adozione dei provvedimenti opportuni (A); redigere l'elenco completo dei soggetti ai quali deve essere data comunicazione ai sensi degli artt. 498, 599 c.p.c. e 158 disp. att., verificando se tale adempimento risulta essere stato compiuto ed informando, in caso contrario, il creditore procedente affinché provveda ad eseguire gli avvisi omessi entro l'udienza successiva il deposito della perizia (B) “

Risposta al quesito Punto 1 Lettera (A)

“ ...Preliminarmente e rispondendo con separata nota, verificare se il creditore procedente ha depositato tutti i documenti richiesti dall'art. 567 c.p.c., come riformulato dalla L. 03.08.1998, n° 302, dandone in caso contrario tempestiva comunicazione per le vie brevi al G.E. per l'adozione dei provvedimenti opportuni”

Il sottoscritto C.T.U. comunicò al G.E., con nota del 30.12.2013, che era stata correttamente predisposta la documentazione prevista ai sensi dell'art. 567 c.p.c. come riformulato dalla Legge 03.08.1998 n. 302.

Infatti, dall'esame del fascicolo della procedura, nonché sulla base degli accertamenti e dei dati reperiti, si desume che le parti procedenti hanno allegato ai pignoramenti i documenti previsti dall'Art. 567 2° co. c.p.c., così come modificato dall'Art. 1 della Legge 302/1998: sono infatti presenti i certificati rilasciati dall'Agenzia del Territorio - Visure per soggetto, Certificato attuale e storico catastale ed i certificati del Servizio di Pubblicità Immobiliare relativi alle trascrizioni / iscrizioni contro l'esecutato nell'ultimo ventennio fino al pignoramento; nella procedura n. 62/2010 veniva altresì allegata Certificazione Notarile ex art. comma 567 c.p.c.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tenuto conto che il compendio immobiliare pignorato nell'esecuzione in oggetto comprende terreni agricoli, è stato necessario allegare il **Certificato di Destinazione Urbanistica** (ai sensi dell'articolo 30 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 e successive modifiche ed integrazioni); tale certificato è inserito nell'ALLEGATO 5.

Dalle verifiche eseguite dal sottoscritto presso gli uffici di Pubblicità Immobiliare preposti, non si sono riscontrate divergenze di attribuzione delle quote di proprietà, nuda proprietà, usufrutto sul bene oggetto di pignoramento rispetto a quanto attualmente in atti presso l'Agenzia del Territorio; pertanto, le titolarità e le quote presenti nelle visure catastali coincidono con quelle risultanti dai pubblici registri se non per le intestazioni delle particelle ex n. 96-107 che risultano intestate, benché contemplate nelle esecuzioni n. 39/10e62/10, ad altro soggetto (Sig.ra )

Risposta al quesito Punto 1 Lettera (B)

" redigere l'elenco completo dei soggetti ai quali deve essere data comunicazione ai sensi degli artt. 498, 599 c.p.c. e 158 disp. att., verificando se tale adempimento risulta essere stato compiuto ed informando, in caso contrario, il creditore procedente affinché provveda ad eseguire gli avvisi omessi entro l'udienza successiva al deposito della perizia

Nella procedura n. 71/2013, oltre al creditore procedente, si è accertato che dai pubblici registri sussiste la presenza di altri creditori iscritti ed aventi diritti di prelazione sui beni pignorati.

Si ravvede, pertanto, la necessità di notifica di avviso, da parte del creditore procedente, ai sensi dell'art. 498 C.P.C. (Avviso ai Creditori Iscritti) a:

- Cassa di Risparmi di Asti S.p.a. per la seguente iscrizione:

ISCRIZIONE CONTRO del 10/09/2010 - Registro Particolare 1066 Registro Generale 7225

Pubblico ufficiale VICINELLI MARCO Repertorio 62511/18123 del 03/09/2010

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Immobili siti in CHERASCO(CN) a Favore: Cassa di Risparmi di Asti S.p.a. Contro: [REDACTED]
- [REDACTED] - [REDACTED] (Debitore non datore di Ipoteca) sui seguenti immobili nel Comune di Cherasco (CN), Foglio 57 ex n. 17-108-97.

Il creditore Procedente non ha dato altresì avviso ai sensi dell'ex art. 599 c.p.c. ai comproprietari aventi diritto di proprietà sui beni oggetto di esecuzione in quanto non esistono comproprietari per quota all'infuori dell'esecutato.

Nella procedura n. 39/2010, oltre al creditore procedente, non si è accertato dai pubblici registri la presenza di altri creditori iscritti ed aventi diritti di prelazione sui beni pignorati, pertanto non si ravvede la necessità di notifica di avviso ai sensi dell'art. 498 C.P.C. (Avviso ai Creditori Iscritti).

Il creditore Procedente non ha dato avviso ai sensi dell'ex art. 599 c.p.c. ai comproprietari aventi diritto di proprietà sui beni oggetto di esecuzione (soggetti usufruttuari).

Si rammenta che per tale procedura il creditore procedente inoltrava in data 16/03/2011 Istanza di Rinuncia al processo esecutivo.

Nella procedura n. 62/2010, oltre al creditore procedente, non si è accertato dai pubblici registri la presenza di altri creditori iscritti ed aventi diritti di prelazione sui beni pignorati, pertanto non si ravvede la necessità di notifica di avviso ai sensi dell'art. 498 C.P.C. (Avviso ai Creditori Iscritti). e **Comproprietari** aventi diritto di proprietà sui beni oggetto di esecuzione).

Regolarmente trasmessi furono gli avvisi ai sensi dell'ex art. 599 c.p.c. ai comproprietari aventi diritto di proprietà sui beni oggetto di esecuzione); le comunicazioni furono trasmesse ai Sig.ri [REDACTED] in qualità di usufruttuari.

Si rammenta che per tale procedura il creditore procedente in data 11/02/2011 Istanza di Estinzione del processo esecutivo.

Alla data della presente, su richiesta verbale effettuata dal sottoscritto alla Cancelleria Esecuzioni immobiliari, Tribunale di Asti, è stato possibile risalire all'esistenza o meno di altri creditori intervenuti privi di titolo esecutivo ed ossia:


CRAVANZOLA GEOM. RAFFAELE
VIA MARELLO BOETTI, 29 - 12040 GOVONE (CN)
TEL. (+39) 0173.58597 FAX. (+39) 0173.1992040


ASTE
GIUDIZIARIE.it

Nella procedura n. 71/2013: Nessuno

Nella procedura n. 39/2010:

-EQUITALIA NOMOS – Sede di Alba

-EQUITALIA NORD S.P.A. – Sede di Milano

- MORRA dott. GIOVANNI – MORRA dott.ssa ILARIA MARIA – MORRA GIAN PAOLO rappresentati
dall'Avv. Anfossi Domenico di Saluzzo (CN);

Nella procedura n. 62/2010:

-EQUITALIA NOMOS – Sede di Alba

Non risulta inoltre l'esistenza di un sequestro conservativo sui beni pignorati, pertanto il creditore pignorante non deve far notificare al sequestrante avviso del pignoramento a norma dell'articolo 498 del codice, escludendo pertanto la necessità di assolvere agli incumbenti di cui all'art. 158 disp. att.


ASTE
GIUDIZIARIE.it


ASTE
GIUDIZIARIE.it


ASTE
GIUDIZIARIE.it

QUESITO - Punto 2

" Descrivere i beni oggetto della espropriazione, previa esatta individuazione degli stessi in relazione ai confini ed ai dati catastali, accertando: la corrispondenza o meno delle certificazioni catastali ai dati indicati nel verbale di pignoramento (A); i dati del Nuovo Catasto effettivamente risultanti dai documenti ex art. 567 c.p.c. (B); il censimento regolare di tutte le proprietà e altri relativi diritti reali rilevati, procedendo, nel caso non sia stata effettuata la prescritta denuncia all'N.C.E.U., a presentare tale denuncia (C); la conformità dei manufatti alla vigente normativa edilizia e urbanistica, e in caso negativo, le possibilità di sanatoria ai sensi della L. 724/94 e D.L. 24/95 (D); la sussistenza dei certificati di abitabilità e/o usabilità, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa (E); l'appartenenza dei beni pignorati all'esecutato alla data della trascrizione del vincolo (F); la sussistenza di diritti di comproprietà o di altri diritti reali parziali (G); l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico "

Risposta al quesito Punto 2 LETTERA (A)

" ... Descrivere i beni oggetto della espropriazione, previa esatta individuazione degli stessi in relazione ai confini ed ai dati catastali, accertando: la corrispondenza o meno delle certificazioni catastali ai dati indicati nel verbale di pignoramento "

Si premette che le procedure di cui in oggetto colpivano i seguenti beni immobili siti nel comune di Cherasco, Foglio n. 57:

1) E.I. 39/2010 [REDACTED] vs [REDACTED] particelle n. **96-107**

Note: Per tale procedura il procedente inoltrava in data 16/03/2011 Istanza di Rinuncia al processo esecutivo.

2) E.I. 62/2010 [REDACTED] vs [REDACTED]

particelle n. 96-107 -25-26-27-28-98-100

Note: Per tale procedura il procedente inoltrava in data 11/02/2011 Istanza di Estinzione processo esecutivo.

3) E.I. 71/2013 [REDACTED] - vs [REDACTED]

particelle n. 17-97-108.

Sulle stesse particelle, in fase di sopralluogo e di verifiche successive, si appurava che insistevano **fabbricati non dichiarati- ex Rurali** e già accertati dall'Agenzia delle Entrate – Territorio di Cuneo con decorrenza 30.12.2008.

L'Agenzia, annotando la presenza di immobili urbani non ancora regolarizzati ai sensi del Decreto Legge n. 78/2010 ed in assenza di provvedimento diretto della proprietà atto ad ottemperarne il regolare censimento, provvedeva, in via provvisoria, ad attribuire rendite d'ufficio.

In funzione di quanto sopra ed al fine di rendere gli immobili trasferibili nell'ambito della procedura esecutiva, si è resa pertanto necessaria - su preventiva conferma di autorizzazione richiesta al giudice con nota del 21.08.2013 - l'esecuzione di **molteplici pratiche di accatastamento** le cui risultanze hanno determinato una variazione degli identificativi catastali originari indicati nel verbale di pignoramento.

Nelle variazioni eseguite dallo scrivente, per gli immobili produttivi, sono state mantenute le categorie catastali D/1 di originario accertamento dell'Agenzia delle Entrate; esse potranno essere variate, in seguito alla vendita forzata, qualora il nuovo intestatario risulti coltivatore diretto (Categoria D/10) o altro soggetto privato.

Si specifica inoltre che, a puro titolo informativo, gli immobili oggetto di accertamento ed accatastamento in seno alla presente perizia, non essendo stati censiti, dai titolari, nei tempi e nei



CRAVANZOLA GEOM. RAFFAELE
VIA MARELLO BOETTI, 29 - 12040 GOVONE (CN)
TEL. (+39) 0173.58597 FAX. (+39) 0173.1992040

modi previsti dalla normativa catastale vigente, saranno soggetti all'applicazione di ingenti Sanzioni Amministrative che l'Agenzia delle Entrate conterà per ciascuna unità immobiliare ora censita e provvederà a recapitare direttamente agli attuali intestatari.

In riferimento a quanto sopra ed alle variazioni catastali eseguite, allo stato attuale non sussiste più la corrispondenza tra le certificazioni catastali aggiornate ed i dati indicati nei verbali di pignoramento che riportano ancora gli identificativi ante variazioni.

Gli accatastamenti eseguiti (ALLEGATO 6), alla luce delle ditte attualmente intestatarie, hanno generato altresì **parzializzazioni delle consistenze** finali in quanto alcuni immobili oggetto di censimento risultano ricadere ed insistere su particelle con ditta intestataria differente; in merito si faccia riferimento agli elaborati grafici allegati alla presente perizia (ALLEGATO 1, Tav. 4-8) ed ai Lotti di vendita stabiliti.

Si specifica altresì che gli accatastamenti hanno interessato le sole porzioni di fabbricati regolarmente autorizzati con titoli edilizi rilasciati dal Comune di Cherasco: non si è provveduto al censimento di quelle porzioni abusive in quanto non autorizzate dagli organi tecnici comunali.

In seguito all'evasione delle pratiche catastali di cui sopra, si elencano pertanto e qui di seguito gli immobili oggetto di espropriazione, tutti siti nel Comune di Cherasco al Foglio n. 57.

Foglio 57 n. 96 sub. 2 (Immobile Urbano)

(ex terreno a seminativo arborato, ex particella n. 96 e 96 sub. 1)

 Il sedime di edificazione è rappresentato al Catasto Terreni di Cuneo - Comune di Cherasco, con qualità Ente Urbano a seguito dei seguenti Tipi Mappali redatti in seno alla presente CTU:

- **TIPO MAPPALE** di aggiornamento Protocollo n. 2013/ CN0312731 del 10/12/2013;

Gli immobili sono stati censiti al Catasto Urbano con le seguenti Variazioni redatte in seno alla presente CTU:

- **DENUNICA DI VARIAZIONE URBANA** Protocollo n.: CN0324792 del 16/12/2013

(Oggetto: DICHIARAZIONE UIU ART. 19 DL 78/10);

- **DENUNICA DI VARIAZIONE TOPONOMASTICA** Protocollo n.: CN0333741 del 24/12/2013

(Oggetto: VARIAZIONE TOPONOMASTICA);

 Regione Piana snc, Piano T, Categoria D/1, rendita € 1.334,00 comprendente.

Dell'immobile di cui sopra, intestataria e proprietaria per l'intero risulta essere:

1)  nata a 

L'immobile è ad essa pervenuto in forza dei seguenti titoli:

- **VENDITA** Not. Vicinelli Marco di Fossano del **04/08/2011**, Rep.63657, Racc. 18870, Registrata a Fossano il 05/08/2011 n. 1426, Serie 1T, Trascritta a Mondovì il 08/08/2011 art. 5228/6740;

Nota: Con tale Rogito l'Esecutato trasferiva alla Figlia  l'ex terreno Foglio 57 n. 96 sub. 1 (ora sub. 2). La data di tale rogito (04/08/2011) risulta essere successiva alla data di trascrizione del pignoramento di cui alle E.I. n. 39/10 (26/03/2010) e 62/10 (26/05/2010).



CRAVANZOLA GEOM. RAFFAELE
VIA MARELLO BOETTI, 29 - 12040 GOVONE (CN)
TEL. (+39) 0173.58597 FAX. (+39) 0173.1992040

- COMPRAVENDITA Not. Vicinelli Marco di Fossano del 15/10/1996, Rep. 45978, Racc. 10496, Registrata a Fossano il 28/10/1996 n. 708 Serie IV, Trascritta il 25/10/1996 art. 5314/6575;
- DONAZIONE Not. Vicinelli Marco di Fossano del 10/02/2006, Rep. 57819, Racc. 15075, Registrata a Fossano il 01/03/2006 n. 253 Serie 1T, Trascritta il 02/03/2006 art. 1565/2024;
- DIVISIONE Not. Vicinelli Marco di Fossano del 25/05/1998, Rep. 48797, Racc. 11258, Trascritta il 11/06/1998 art. 2911/3480;
- ASSEGNAZIONE A STRALCIO Not. Vicinelli Marco di Fossano del 15/10/1996, Rep. 45977, Racc. 10495, Trascritta il 25/10/1996 art. 5313/6574;
- SUCCESIONE ex lege contro Ferrua Francesco deceduto il 25/12/1995, denuncia presentata c/o Ufficio del Registro di Bra il 15/05/1996 e Registrata al n. 70, Volume 620, Trascritta il 07.08.1996 art. 4070/5035;

Foglio 57 n. 97 sub. 2 (Immobile Urbano)

(ex terreno a seminativo arborato particella ex n. 97 ex Fabbricato rurale n. 108)

Il sedime di edificazione è rappresentato al Catasto Terreni di Cuneo - Comune di Cherasco, con qualità Ente Urbano a seguito del seguente Tipo Mappale redatto in seno alla presente CTU:

- **TIPO MAPPALE** di aggiornamento Protocollo n. 2013/ CN0309826 del 06/12/2013;

Gli immobili sono stati censiti al Catasto Urbano con le seguenti Variazioni redatte in seno alla presente CTU:

- **DENUNICA DI VARIAZIONE URBANA** Protocollo n.: CN0324793 del 16/12/2013

(Oggetto: DICHIARAZIONE UIU ART. 19 DL 78/10);

- **DENUNICA DI VARIAZIONE TOPONOMASTICA** Protocollo n.: CN0333740 del 24/12/2013

(Oggetto: VARIAZIONE TOPONOMASTICA);



CRAVANZOLA GEOM. RAFFAELE
VIA MARELLO BOETTI, 29 - 12040 GOVONE (CN)
TEL. (+39) 0173.58597 FAX. (+39) 0173.1992040

Regione Piana snc, Piano T, Categoria D/1, rendita € 1.670,00.

Degli immobili di cui sopra, intestatario e proprietario per l'intero risulta essere:

1) [REDACTED] nata a [REDACTED]

L'immobile è ad esso pervenuto in forza dei seguenti titoli:

Relativamente all'ex F. 57 n. 108:

- DONAZIONE Not. Vicinelli Marco di Fossano del 19/11/2002, Rep.54348, Racc. 13341, Trascritta a Mondovi il 26/11/2002 art. 6910/8767;

Relativamente all'ex F. 57 n. 97:

- DIVISIONE Not. Vicinelli Marco di Fossano del 25/05/1998, Rep. 48797, Racc. 11258, Trascritta il 11/06/1998 art. 2911/3480;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



GRAVANZOLA GEOM. RAFFAELE
VIA MARELLO BOETTI, 29 - 12040 GOVONE (CN)
TEL. (+39) 0173.58597 FAX. (+39) 0173.1992040

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Foglio 57 n. 107 sub. 3-4-5-6-7-8 (Immobile Urbano)

(ex Fabbricato Rurale particella n. 107-107 sub. 1)

Il sedime di edificazione è rappresentato al Catasto Terreni di Cuneo - Comune di Cherasco, con qualità Ente Urbano a seguito dei seguenti Tipi Mappali redatti in seno alla presente CTU:

- **TIPO MAPPALE** di aggiornamento Protocollo n. 2013/CN288219 del 19/11/2013;
- **TIPO MAPPALE** di aggiornamento Protocollo n. 2013/CN0312720 del 10/12/2013;

Gli immobili sono stati censiti al Catasto Urbano con le seguenti Variazioni redatte in seno alla presente CTU:

- **DENUNICA DI VARIAZIONE URBANA** Protocollo n.: CN0326959 del 17/12/2013
(Oggetto: DICHIARAZIONE UIU ART. 19 DL 78/10);
- **DENUNICA DI VARIAZIONE URBANA** Protocollo n.: CN0332461 del 23/12/2013
(Oggetto: DIV. VDE DA D/1 A C/2 E A/3);
- **DENUNICA DI VARIAZIONE TOPONOMASTICA** Protocollo n.: CN0333743 del 24/12/2013
(Oggetto: VARIAZIONE TOPONOMASTICA);

Degli immobili di cui a seguito, intestatari risultano essere:

1) [redacted] nata a [redacted]

Usufruttuaria per ½ in Comunione dei Beni

2) [redacted] nata a [redacted] *Nuda Proprietaria per 1/1.*

3) [redacted] nato a [redacted]

Usufruttuario per ½ in Comunione dei Beni

- **n. 107 sub. 3**, Regione Piana snc, Piano T, Categoria D/1, rendita € 1.334,00

- **n. 107 sub. 4**, Regione Piana snc, Piano T-1, Categoria A/3, classe 1, vani 6, rendita € 266,49

ASTE
GIUDIZIARIE.it



CRAVANZOLA GEOM. RAFFAELE
VIA MARELLO BOETTI, 29 - 12040 GOVONE (CN)
TEL. (+39) 0173.58597 FAX. (+39) 0173.1992040

- **n. 107 sub. 5**, Regione Piana snc, Piano T, Categoria C/2, classe 1, mq 16, rendita € 20,66
- **n. 107 sub. 6**, Regione Piana snc, Piano T, Categoria D/1, rendita € 566,00
- **n. 107 sub. 7-8**, Regione Piana snc, Piano T, Beni comuni non censibili adibiti a corti.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Gli immobile sono pervenuti in forza dei seguenti titoli:

-DONAZIONE Not. Vicinelli Marco di Fossano del **04/08/2011**, Rep.63657, Racc. 18870, Registrata a Fossano il 05/08/2011 n. 1426, Serie 1T, Trascritta a Mondovi il 08/08/2011 art. 5231/6743.

Nota: Con tale Rogito l'Esecutato trasferiva alla Figlia [REDACTED] l'ex Fabbricato Rurale Foglio 57 n. 107 (ora sub. 3-4-5-6-7-8). La data di tale rogito (04/08/2011) risulta essere successiva alla data di trascrizione del pignoramento di cui alle E.I. n. 39/10 (26/03/2010) e 62/10 (26/05/2010).

-DONAZIONE Not. Vicinelli Marco di Fossano del 10/02/2006, Rep. 57819, Racc. 15075, Registrata a Fossano il 01/03/2006 n. 253 Serie 1T, Trascritta il 02/03/2006 art. 1565/2024;

-COMPRAVENDITA Not. Vicinelli Marco di Fossano del 25/01/1979, Rep.8272, Racc. 1474, Registrata a Bra il 12/02/1979 n. 327, Volume 167, Trascritta a Mondovi il 16/02/1979 art. 840/1034;

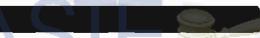
ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Foglio 57 n. 138-25-26-27-28-98-100 (Terreni Agricoli)

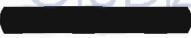
Degli immobili di cui a seguito, intestatario e proprietario per l'intero risulta essere:

- 1)  nata a 
- **n. 138** (ex 17 parte), **Seminativo irriguo** di classe 2°, Superficie 1ha75are06ca (pari a mq 17.506), Reddito Dominicale € 158,22, Reddito Agrario € 131,10.

Tale particella è stata rappresentata al Catasto Terreni di Cuneo - Comune di Cherasco, a seguito del seguente Tipo Mappale (con stralcio di area dall'originaria particella n. 17) redatto in seno alla presente CTU:

- **TIPO MAPPALE** di aggiornamento Protocollo n. 2013/CN0309826 del 06/12/2013;

L'immobile è ad esso pervenuto in forza dei seguenti titoli:

- Compravendita Not. Vicinelli Marco di Fossano del 15/10/1996, Rep. 45978, Racc. 10496, Registrata a Fossano il 28/10/1996 n. 708 Serie IV, Trascritta il 25/10/1996 art. 5314/6575;
- **SUCCESSIONE** ex lege contro  deceduto il  denuncia presentata c/o Ufficio del Registro di Bra il 15/05/1996 e Registrata al n. 70, Volume 620, Trascritta il 07.08.1996 art. 4070/5035;
- **n. 25**, **Seminativo** di classe 3°, Superficie 40are49ca (pari a mq 4.049), Reddito Dominicale € 24,05, Reddito Agrario € 21,96

L'immobile è ad esso pervenuto in forza dei seguenti titoli:

- Compravendita Not. Vicinelli Marco di Fossano del 15/10/1996, Rep. 45978, Racc. 10496, Registrata a Fossano il 28/10/1996 n. 708 Serie IV, Trascritta il 25/10/1996 art. 5314/6575;
- **SUCCESSIONE** ex lege contro  deceduto il  denuncia presentata c/o Ufficio del Registro di Bra il 15/05/1996 e Registrata al n. 70, Volume 620, Trascritta il 07.08.1996 art. 4070/5035;



CRAVANZOLA GEOM. RAFFAELE
VIA MARELLO BOETTI, 29 - 12040 GOVONE (CN)
TEL. (+39) 0173.58597 FAX. (+39) 0173.1992040

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- **n. 26, Seminativo** di classe 3°, Superficie 20are30ca (pari a mq 2.030), Reddito Dominicale € 12,06, Reddito Agrario € 11,01

L'immobile è ad esso pervenuto in forza dei seguenti titoli:

- Compravendita Not. Portera Antonio di Cherasco del 10/12/2002, Rep.10167, Racc.1219,

Trascritta il 03/01/2003 art. 88/93;

- Compravendita Not. Vicinelli Marco di Fossano del 15/04/1985, Rep. 22498, Racc. 4849,

Registrata a Fossano il 26/04/1985 n. 437, Vol. 135, Trascritta il 02/05/1985 art. 1974/2344

- **n. 27, Seminativo** di classe 3°, Superficie 20are45ca (pari a mq 2.045), Reddito Dominicale € 12,15, Reddito Agrario € 11,09

L'immobile è ad esso pervenuto in forza dei seguenti titoli:

- Compravendita Not. Portera Antonio di Cherasco del 10/12/2002, Rep.10167, Racc.1219,

Trascritta il 03/01/2003 art. 88/93;

- Compravendita Not. Vicinelli Marco di Fossano del 15/04/1985, Rep. 22498, Racc. 4849,

Registrata a Fossano il 26/04/1985 n. 437, Vol. 135, Trascritta il 02/05/1985 art. 1974/2344

- **n. 28, Seminativo** di classe 3°, Superficie 31are24ca (pari a mq 3.124), Reddito Dominicale € 18,55, Reddito Agrario € 16,94

L'immobile è ad esso pervenuto in forza dei seguenti titoli:

- Compravendita Not. Portera Antonio di Cherasco del 10/12/2002, Rep.10167, Racc.1219,

Trascritta il 03/01/2003 art. 88/93;

- Compravendita Not. Manera Carlo di Bra del 18/11/1988, Rep. 21036, Racc.12422, Registrata a

Bra il 24/11/1988 n. 800/1V, Trascritta il 09/12/1988 art. 6390/7560

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- **n. 98, Prato Irriguo** di classe 3°, Superficie 07are35ca (pari a mq 735), Reddito Dominicale € 4,74, Reddito Agrario € 4,93

L'immobile è ad esso pervenuto in forza dei seguenti titoli:

- Compravendita Not. Vicinelli Marco di Fossano del 18/07/1997, Rep. 47469, Racc. 10860, Trascritta il 30/07/1997 art. 3828/4721;

- SUCCESIONE ex lege contro Bogetti Giuseppe deceduto il 26/06/1986, denuncia presentata c/o Ufficio del Registro di Bra il 23/12/1986 e Registrata al n. 67, Volume 561, Trascritta il 07.07.1987 art. 3166/3848;

- TESTAMENTO OLOGRAFO del 20/01/1983 attivato con Verbale Not. Bonomo Donatella di Cherasco in data 16/09/1986, Rep. 180 Racc. 48 Registrato a Bra il 25/09/1986 al n. 1064, Volume 1, Trascritto il 02.10.1986 art. 3922/4785;

- **n. 100, Prato Irriguo** di classe 3°, Superficie 04are42ca (pari a mq 442), Reddito Dominicale € 2,85, Reddito Agrario € 2,97.

L'immobile è ad esso pervenuto in forza dei seguenti titoli:

- Compravendita Not. Vicinelli Marco di Fossano del 18/07/1997, Rep. 47469, Racc. 10860, Trascritta il 30/07/1997 art. 3828/4721;

- SUCCESIONE ex lege contro Bogetti Giuseppe deceduto il 26/06/1986, denuncia presentata c/o Ufficio del Registro di Bra il 23/12/1986 e Registrata al n. 67, Volume 561, Trascritta il 07.07.1987 art. 3166/3848;

- TESTAMENTO OLOGRAFO del 20/01/1983 attivato con Verbale Not. Bonomo Donatella di Cherasco in data 16/09/1986, Rep. 180 Racc. 48 Registrato a Bra il 25/09/1986 al n. 1064, Volume 1, Trascritto il 02.10.1986 art. 3922/4785;



CRAVANZOLA GEOM. RAFFAELE
VIA MARELLO BOETTI, 29 - 12040 GOVONE (CN)
TEL. (+39) 0173.58597 FAX. (+39) 0173.1992040

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il sottoscritto ha proceduto alla stima dell'immobile oggetto di espropriazione forzata, nel cui valore finale sono comprese, come per legge, uso, riferimenti ai rogiti notarili, le ragioni di comproprietà delle parti comuni, gli usi esclusivi ritenuti tali alla data della presente.

Si è accertato altresì che i dati indicati nei verbali di pignoramento, come già relazionato, non corrispondono (per le particelle ex n. 17,96,97,107,108) alle certificazioni catastali per intervenute variazioni eseguite dallo scrivente esperto.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DESCRIZIONE DEI BENI - ELEMENTI DESCRITTIVI GENERALI

LOTTO n. 1

Comune di Cherasco, Foglio 57:


n. 96 sub. 2 (Cat. D/1)

(Titolarità: ██████████ proprietaria)

n. 97 sub. 2 (Cat. D/1)

(Titolarità: ██████████ - proprietario)

n. 107 sub. 6 (Cat. D/1), 7 (Bene comune)

(Titolarità: ██████████
██████████)

Generalità del Complesso immobiliare

L'immobile oggetto di stima è ubicato in area Agricola periferica rispetto al concentrico del Comune di Cherasco.


Nel suo insieme, il complesso immobiliare -ad utilizzazione rurale produttiva di Azienda Agricola con tipologia a capannoni agricoli e tettoie- ricade su differenti particelle catastali ed ha intestazione di titolarità mista pur costituendo un compendio univoco indivisibile per conformazione ed utilizzazione.

Il presente **Lotto 1** farà pertanto riferimento all'unicità del fabbricato nel complesso dei suoi identificativi catastali, essendo questa condizione imprescindibile per attuare una corretta e possibile commercialità del bene e non risultando condizioni di ulteriore frazionabilità del cespite.

L'immobile si sviluppa su un unico piano fuori terra ed ha, attualmente, utilizzazione a Stalla, ricovero attrezzi agricoli e scorte.



CRAVANZOLA GEOM. RAFFAELE
VIA MARELLO BOETTI, 29 - 12040 GOVONE (CN)
TEL. (+39) 0173.58597 FAX. (+39) 0173.1992040

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Toponomastica

Regione Piana snc, Cherasco (CN).

Ubicazione e tipologia

L'immobile, di recente edificazione, è sito in area Agricola periferica rispetto al concentrico del Comune di Cherasco, dal quale dista circa Km 4,5.

L'edificio, nel suo complesso, risulta essere isolato e libero su tutti i lati; nell'intorno risultano edificati altri fabbricati di altre ditte e Lotti di vendita già oggetto della presente perizia.

Il fabbricato è di tipologia rurale, con struttura in elementi prefabbricati in c.a.p. per la porzione indicata con il n.3 (Ricovero Macchinari e prodotti agricoli), mista in legno/muratura per quella indicata con il n. 2-4-5-6 (Tettoia, Deposito Foraggio, Pollaio) e ferro per la n. 1 (Tettoia Aperta).

In fase di sopralluogo si rilevava la presenza di ampie porzioni di fabbricati abusivi la cui realizzazione non è stata oggetto di preventiva richiesta di autorizzazione comunale; lo scrivente, in fase di accatastamento del complesso, non ha eseguito pertanto il censimento di tali porzioni e conseguentemente non ha operato la loro valorizzazione in perizia, computandone, in stima previsionale, i costi per la messa in pristino.

Si procede pertanto alla descrizione ed alla stima delle porzioni autorizzate, evidenziate graficamente nelle planimetrie allegate

Riferimenti catastali del Lotto 1

I riferimenti catastali di cui in seguito sono consequenziali alle pratiche di accatastamento operate in seno alla presente relazione di perizia.

- Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio di Cuneo, Catasto Fabbricati, **Foglio 57 mappale 96 sub.2**, Regione Piana snc, Piano T. Categoria D/1, rendita € 1.334,00 comprendente unico locale ad uso Tettoia Aperta/Tettoia oltre alle parti comuni quali per legge ed uso.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



CRAVANZOLA GEOM. RAFFAELE
VIA MARELLLO BOETTI, 29 - 12040 GOVONE (CN)
TEL. (+39) 0173.58597 FAX. (+39) 0173.1992040

- Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio di Cuneo, Catasto Fabbricati, **Foglio 57 mappale 97**

sub.2, Regione Piana snc, Piano T, Categoria D/1, rendita € 1.670,00 comprendente unico locale ad uso Tettoia, Locali deposito foraggio, Locali deposito macchinari e prodotti agricoli, Pollaio oltre alle parti comuni quali per legge ed uso.

- Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio di Cuneo, Catasto Fabbricati, **Foglio 57 mappale 107**

sub.6, Regione Piana snc, Piano T, Categoria D/1, rendita € 566,00 comprendente unico locale ad uso Tettoia. Locali deposito foraggio, Locali deposito macchinari e prodotti agricoli, oltre alle parti comuni quali per legge ed uso.

- Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio di Cuneo, Catasto Fabbricati, **Foglio 57 mappale 107**

sub.7, Regione Piana snc, Piano T (cortile - bene comune non censibile associato al mappale 107 sub. 6);

Accessi al fabbricato

L'accesso pedonale e carraio principale al complesso immobiliare **Lotto 2** avviene dall'area di corte particella n. 107 sub. 7 a mezzo di strada asfaltata privata (Accesso n. 1) che si immette, a valle, direttamente sulla strada Statale n. 661 e con percorrenza sui mappali n. 98-100 (anche oggetto della presente esecuzione) e n. 19-95-104-109 salvo altri.

Si rileva altresì la presenza di accesso carraio secondario (Accesso n. 2 in planimetria) posto sul lato Nord del complesso immobiliare, a confine con la particella altra ditta mappale n. 127 (rif. Documentazione fotografica, ALLEGATO 2).

Coerenze:

Alle coerenze delle unità immobiliari costituenti Lotto 1 (u.i.u. n. 96 sub.2, 97 sub. 2, 107 sub. 6) risultano le aree scoperte di pertinenza delle particelle n. 96-97 e il b.c.n.c. 107 sub. 7.

Il compendio confina inoltre con le particelle n.12,32,127,109,95,138,31.





CRAVANZOLA GEOM. RAFFAELE
VIA MARELLO BOETTI, 29 - 12040 GOVONE (CN)
TEL. (+39) 0173.58597 FAX. (+39) 0173.1992040

La proprietà risulta delimitata da recinzione prefabbricata solo per una porzione lungo il confine con il mappale n. 12; i restanti confini non risultano delimitati con alcuna recinzione fissa.

Impianto distributivo

Con ampio riferimento alla documentazione fotografica allegata ed alla planimetria redatta a seguito di rilievo eseguito con misuratore laser, rotella metrica, tacheometro laser, l'unità oggetto di stima si sviluppa su n. 1 piani fuori terra ed è costituito da n. 3 unità immobiliari con relativi terreni di pertinenza e parti comuni così come definite nell'elaborato planimetrico catastale e negli allegati grafici della perizia.

Gli ambienti non presentano tramezzature di suddivisione interna ad eccezione delle delimitazioni strutturali portanti interne; si rileva, nel Locale Tettoia n. 2, una suddivisione a mezzo di muretti bassi delimitanti le attuali stabulazioni della stalla.

Caratteristiche costruttive

Facendo riferimento all'ALLEGATO 1 – Sezione PLANIMETRIE DEI FABBRICATI, il complesso è costituito da:

Fabbricato Locale n. 1 (TETTOIA APERTA):

Tettoia aperta coperta avente struttura intelaiata in travi e putrelle di ferro con copertura leggera in lamiera a falda unica; lo stato conservativo della copertura è buono; non è stato comunque possibile eseguire una ispezione puntuale per la non possibilità di accesso diretto alla copertura.

La tettoia ha utilizzazione ad area di manovra coperta e spazio di riparo per la sosta dei macchinari agricoli; lo stato manutentivo risulta buono.

In fase di sopralluogo e di rilievo sono emerse porzioni considerevoli in ampliamento della stessa; tali parti, opportunamente indicate nelle planimetrie allegate alla presente, non sono state pertanto considerate ai fini del calcolo delle superficie commerciale, nella stima del cespite e nel censimento catastale eseguito.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Fabbricato Locale n. 2 (TETTOIA):

Trattasi di unico locale avente struttura mista in muratura di mattoni-legno, orditura tetto in legno e manto in lastre leggere di lamiera; lo stato conservativo della copertura è discreto; non è stato comunque possibile eseguire una ispezione puntuale per la non possibilità di accesso diretto alla copertura.

L'utilizzazione in atto è a stalla di bestiame.

Le pareti (interne ed esterne) non sono intonacate pertanto risultano al grezzo.

I serramenti (porte e finestre) sono in ferro con vetri semplici.

lo stato di manutenzione complessivo è sufficiente, essendo la struttura sì di recente edificazione ma realizzata con materiali sostanzialmente economici e con scarse finiture.

Fabbricato Locale n. 3 (RICOVERO MACCHINE E PRODOTTI AGRICOLI):

L'edificio si sviluppa su unico livello di piano e rappresenta infrastruttura rurale (capannone prefabbricato) ad uso ricovero macchinari e prodotti agricoli.

Nella sua totalità edilizia risulta costruito da struttura in elementi prefabbricati c.a.p. (Pilastrì, Travi, Copertura) per tutta la porzione in elevazione al piano terra; la copertura è costituita da tegoloni in cemento in elementi a doppio T precompressi con falda complessiva a doppia pendenza e sovrastante manto di copertura in lastre di lamiera; la faldaleria, gronde e pluviali esterni, sono anch'esse in lamiera preverniciata.

I tamponamenti esterni (3 lati) sono in pannelli liscio fondo cassero.

La pavimentazione è in battuto di cls; non si rilevano rivestimenti murari di alcun tipo.

I serramenti esterni sono inesistenti in quanto il fabbricato risulta aperto sul lato fronte cortile e privo di finestre; il fabbricato non è munito di impiantistica.

lo stato di manutenzione complessivo è ottimo, essendo la struttura di recente edificazione e versante in stato di buona manutenzione.



CRAVANZOLA GEOM. RAFFAELE
VIA MARELLO BOETTI, 29 - 12040 GOVONE (CN)
TEL. (+39) 0173.58597 FAX. (+39) 0173.1992040

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Fabbricato Locali n.4-5 (DEPOSITO FORAGGIO):

Trattasi di due locali contigui aventi struttura mista in muratura di mattoni-legno, orditura tetto in legno e manto in lastre leggere di lamiera; lo stato conservativo della copertura è discreto; non è stato comunque possibile eseguire una ispezione puntuale per la non possibilità di accesso diretto.

Le pareti (interne ed esterne) non sono intonacate pertanto risultano al grezzo.

I serramenti (finestre) sono in ferro con vetri semplici.

lo stato di manutenzione complessivo è sufficiente, essendo la struttura sì di recente edificazione ma realizzata con materiali sostanzialmente economici e finiture scadenti.

Fabbricato Locale n. 6 (POLLAIO):

Trattasi di piccolo locale avente struttura in muratura di mattoni, orditura del tetto in legno a falda unica e manto in coppi vecchi ; lo stato conservativo della copertura è discreto; non è stato comunque possibile eseguire una ispezione puntuale per la non possibilità di accesso diretto.

Le pareti (interne ed esterne) non sono intonacate pertanto risultano al grezzo.

lo stato di manutenzione complessivo è mediocre.

Impiantistica generale

Durante il sopralluogo non si rileva la presenza di impianto di riscaldamento.

L'impianto idrico generale (ove presente) è costituito da tubature in sottotraccia e/o esterne.

L'impianto elettrico (ove presente) è esterno, costituito da deviatori e corpi illuminanti semplici; non sono state reperite le certificazioni di conformità.

Condizioni manutentive

Il complesso immobiliare giace in discrete condizioni manutentive malgrado sia di tipologia sostanzialmente economica per impiego di materiali e finiture utilizzate; il sottoscritto, in merito, non ha rilevato alcuna deficienze a meno di occulte non rilevabili.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



CRAVANZOLA GEOM. RAFFAELE
VIA MARELLI BOETTI, 29 - 12040 GOVONE (CN)
TEL. (+39) 0173.58597 FAX. (+39) 0173.1992040

Riepilogo delle consistenze LOTTO 1



L'immobile presenta le seguenti **superfici Reali e Commerciali**:

Foglio 57 mappale 96 sub.2 (D/1)

<u>Fabbricato Locale n. 1 (TETTOIA APERTA)</u>	mq 189,00
<u>Fabbricato Locale n. 2 (TETTOIA):</u>	mq 285,00
TOTALE MQ	mq 474,00
<u>Area Scoperta: (mq 5.805-474)</u>	mq 5.331,00

Foglio 57 mappale 97 sub.2 (D/1)

<u>Fabbricato Locale n. 2 (TETTOIA) e 4 (DEPOSITO FORAGGIO)</u>	mq 349,00
<u>Fabbricato Locale 5 (DEPOSITO FORAGGIO):</u>	mq 107,00
<u>Fabbricato Locale 3 (RICOVERO MACCHINARI E PROD. AGRICOLI):</u>	mq 193,00
<u>Fabbricato Locale 6 (POLLAIO):</u>	mq 35,00
TOTALE MQ	mq 684,00
<u>Area Scoperta: (mq 5.912-684)</u>	mq 5.228,00

Foglio 57 mappale 107 sub.6 (D/1)

<u>Fabbricato Locale n. 1 (TETTOIA APERTA)</u>	mq 4,00
<u>Fabbricato Locale n. 2 (TETTOIA) e 4 (DEPOSITO FORAGGIO)</u>	mq 225,00
<u>Fabbricato Locale 5 (DEPOSITO FORAGGIO):</u>	mq 26,00
<u>Fabbricato Locale 3 (RICOVERO MACCHINARI E PROD. AGRICOLI):</u>	mq 87,00
TOTALE MQ	mq 342,00
<u>Area Scoperta (Cortile Comune):</u>	mq 617,00

La **Superficie commerciale** complessiva dell'intero fabbricato Lotto 1 risulta pertanto essere di
mq. 1.500,00.





CRAVANZOLA GEOM. RAFFAELE
VIA MARELLO BOETTI, 29 - 12040 GOVONE (CN)
TEL. (+39) 0173.58597 FAX. (+39) 0173.1992040

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DESCRIZIONE DEI BENI - ELEMENTI DESCRITTIVI GENERALI

LOTTO n. 2

Comune di Cherasco, Foglio 57:

n. 107 sub. 3 (Cat. C/2), 4 (Cat. A/3), 7-8 (Beni comuni)

(Titolarità: [REDACTED] (usuf. ½), [REDACTED] (Usufr. ½), [REDACTED] (Nuda proprietaria)

Generalità del Complesso immobiliare

L'immobile oggetto di stima è ubicato in area Agricola periferica rispetto al concentrico del Comune di Cherasco (CN).

Nel suo insieme, il complesso immobiliare ha utilizzazione rurale (stalla con portico/fienile) e residenziale.

L'immobile si sviluppa su due piani fuori terra ed ha attualmente utilizzazione a ricovero bestiame e scorte (Sub. 3) e residenziale uso abitativo (sub.4); i subalterni 7-8 rappresentano i beni comuni non censibili a corte.

Toponomastica

Regione Piana snc, Cherasco (CN).

Ubicazione e tipologia

L'immobile, di vecchio impianto, è sito in area Agricola periferica rispetto al concentrico del Comune di Cherasco, dal quale dista circa Km 4,5.

L'edificio, nel suo complesso, risulta essere contiguo ad esistenti, libero su due lati e nel cui intorno sono edificati altri fabbricati di differenti proprietà e di Lotti già oggetto della presente perizia.

L'utilizzazione è a Stalla e Porticato Aperto/Fienile (sub. 3), abitazione (sub.4) oltre a corti comuni (sub. 7-8).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Riferimenti catastali del Lotto 2

I riferimenti catastali di cui in seguito sono consequenziali alle pratiche di accatastamento operate in seno alla presente relazione di perizia.

- Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio di Cuneo, Catasto Fabbricati, Foglio 57 mappale 107 sub.3, Regione Piana snc, Piano T-1, Categoria C/2, classe 1, consistenza mq 258, rendita € 333,11 comprendente locali ad uso stalla al piano terreno e porticato/fienile al piano primo oltre alle parti comuni quali per legge ed uso, unitamente al sub. 7 (cortile – bene comune non censibile);

- Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio di Cuneo, Catasto Fabbricati, Foglio 57 mappale 107 sub.4, Regione Piana snc, Piano T-1, Categoria A/3, classe 1, vani 6, rendita € 266,49 comprendente locali ad uso residenziale al piano terra e primo oltre alle parti comuni quali per legge ed uso, unitamente ai sub. 7-8 (cortili – beni comuni non censibili);

- Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio di Cuneo, Catasto Fabbricati, Foglio 57 mappale 107 sub.7-8, Regione Piana snc, Piano T (cortili – beni comuni non censibili);

Accessi al fabbricato

L'accesso pedonale e carraio principale al complesso immobiliare **Lotto 2** avviene dall'area di corte particella n. 107 sub. 7 a mezzo di strada asfaltata privata (Accesso n. 1) che si immette, a valle, direttamente sulla strada Statale n. 661 e con percorrenza sui mappali n. 98-100 (anche oggetto della presente esecuzione) e n. 19-95-104-109 salvo altri.

Si rileva altresì la presenza di accesso carraio secondario (Accesso n. 2 in planimetria) posto sul lato Nord del complesso immobiliare, a confine con la particella altra ditta mappale n. 127 (rif. Documentazione fotografica).



GRAVANZOLA GEOM. RAFFAELE
VIA MARELLO BOETTI, 29 - 12040 GOVONE (CN)
TEL. (+39) 0173.58597 FAX. (+39) 0173.1992040

Alla porzione ad uso Stalla (sub. 3) al piano terra si ha accesso direttamente dalle aperture di piano; al piano primo non si ha accesso con scale interne (assenti) ma esternamente tramite scale a pioli non fisse.

Alla porzione residenziale (sub. 4) si accede dal piano terreno mediante ingressi pedonali ed al piano primo mediante scala/ingresso comune con altra unità immobiliare (altra ditta); si ritengono consolidati gli usi e le servitù sino ad ora praticati per l'attuazione e l'esercizio degli accessi agli immobili.

Coerenze:

Alle coerenze delle unità immobiliari costituenti Lotto 2 (u.i.u. n. 107 sub.3-4 e parti comuni relative) risultano le aree scoperte di pertinenza della particella n. 107 e il b.c.n.c. 107 sub. 7-8.

Il compendio confina inoltre con le particelle del Lotto 1 di cui relazionato in precedenza (particelle n. 96-97) oltre alle particelle (altra ditta) n. 127,106,109.

La proprietà non risulta delimitata da recinzione se non nella porzione a confine tra il mappale n. 127 ed il b.c.n.c. sub. 8 (recinzione a maglie metalliche); i restanti confini non risultano delimitati con alcuna recinzione fissa.

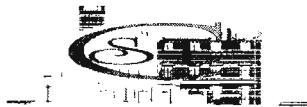
Caratteristiche costruttive

Il fabbricato è di tipologia ex rurale, tipica del luogo, con struttura in mattoni e solai a vela per la porzione adibita a stalla al piano terra e porticato aperto a fienile al piano primo (sub. 3), mista in muratura portante e solai in latero-cemento per la porzione residenziale al piano primo (sub. 4), volte a botte per il piano terra residenziale.

Si rileva che la porzione residenziale è già stata oggetto di manutenzioni straordinarie nel corso degli anni; dall'accesso agli atti c/o il comune non risultavano titoli edilizi.

Lo stato di conservazione del sub. 3 (Stalla- Stalla e Porticato Aperto/Fienile) è sufficiente vista l'originalità delle strutture ed assenza di interventi di ristrutturazione; stato di conservazione buono per il sub. 4 (abitazione).





CRAVANZOLA GEOM. RAFFAELE
VIA MARELLO BOETTI, 29 - 12040 GOVONE (CN)
TEL. (+39) 0173.58597 FAX. (+39) 0173.1992040

Le murature perimetrali sono del tipo a mattoni in laterizio a vista/pietrame (stalla) ed intonacato a civile per la porzione residenziale.

La Copertura è con orditura in legno a doppia falda con manto di copertura in coppi e canali di gronda-pluviali in lamiera a sezione circolare; lo stato conservativo della copertura è mediamente discreto; non è stato comunque possibile eseguire una ispezione puntuale per non possibilità di accesso al sottotetto/tetto.

Impianto distributivo

Con ampio riferimento alla documentazione fotografica allegata ed alla planimetria redatta a seguito di rilievo eseguito con misuratore laser, rotella metrica, tacheometro laser, il fabbricato oggetto del presente lotto 2 di stima si sviluppa su n. 2 piani fuori terra ed è costituito da n. 2 unità immobiliari urbane con relative parti comuni così come in sito e definite nell'elaborato planimetrico catastale e negli allegati grafici alla perizia.

Locali al sub. 3: Al **Piano Terra**, vecchio ed unico locale con utilizzazione a Stalla; al **Piano Primo**, unico locale ad uso Porticato Aperto/Fienile.

Locali al sub. 4: Al **Piano Terra**: Cucina, Camera, Bagno; Al **Piano Primo** (con ingresso e passaggio su scala sino ad ora praticati): Corridoio, Ripostiglio, Camere, Cucina/Soggiorno, Bagno, balcone su cortile comune.

Finiture principali

Locali al sub. 3 (Stalla e Porticato Aperto/Fienile)

Al Piano Terra, pavimenti grezzi in cemento, muri interni intonacati, serramenti interni ed esterni assenti all'infuori dei portoni di ingresso in ferro.

Al Piano Primo: semplice estradosso grezzo di volta, muri in mattoni a vista, nessun serramento, tetto in legno a vista in coppi (nudo tetto)

Lo stato di manutenzione della serramentistica presente in generale è da considerarsi mediocre, sufficiente quella della copertura a tetto che necessiterebbe di un complessivo rifacimento.



CRAVANZOLA GEOM. RAFFAELE
VIA MARELLO BOETTI, 29 - 12040 GOVONE (CN)
TEL. (+39) 0173.58597 FAX. (+39) 0173.1992040

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Locali al sub. 4 (Abitazione)

Al Piano Terra, pavimenti in ceramica e graniglia, muri interni rivestiti con perlinatura di legno, volte intonacate e tinteggiate, rivestimenti piastrellati in ceramica nel bagno-cucina, serramenti interni in legno con pannello centrale in vetro, serramenti esterni in legno e vetri semplici con persiane piene.

Il portoncino di ingresso è in alluminio non blindato con vetri semplici.

Lo stato di manutenzione della serramentistica in generale è da considerarsi discreto.

Al Piano Primo, pavimenti in ceramica, muri interni e solaio piano intonacati e tinteggiati, rivestimenti piastrellati in ceramica nel bagno-cucina, serramenti interni in legno con pannello centrale in vetro, serramenti esterni in legno e vetri doppi e con persiane piene.

Lo stato di manutenzione della serramentistica in generale è da considerarsi buono.

Il balcone prospiciente il cortile lato est è pavimentato con piastrelle in ceramica e la ringhiera è in ferro verniciato.

Impiantistica

Per le porzioni riscaldate, l'impianto di riscaldamento è alimentato a gas con elementi radianti interni in ghisa; non si rileva impianto di condizionamento.

L'impianto è in buone condizioni di manutenzione; non è stato possibile verificarne comunque la corretta funzionalità e la presenza delle certificazioni di conformità, nonché i tracciati delle tubazioni e le provenienze delle adduzioni.

L'impianto idrico generale è costituito da tubature in sottotraccia il tutto corredato dei relativi scarichi.

L'impianto elettrico risulta essere presente ed anch'esso sottotraccia (esterno per i locali a stalla), costituito da deviatori, prese, punti luce e corpi illuminanti semplici; non sono state reperite le certificazioni di conformità; l'appartamento è dotato di impianto citofonico.

I servizi igienici sono dotati di sanitari corredati degli accessori e dalla relativa rubinetteria, il tutto funzionante ed in discreto stato di conservazione.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



CRAVANZOLA GEDM. RAFFAELE
VIA MARELLO BOETTI, 29 - 12040 GOVONE (CN)
TEL. (+39) 0173.58597 FAX. (+39) 0173.1992040

Si specifica che il sottoscritto non à provveduto alla redazione dell'A.P.E. in quanto la richiesta di stesura non è ricompresa all'interno del quesito dell'III.mo Sig. Giudice.

A tal proposito lo scrivente espone la propria disponibilità a redigere la documentazione necessaria su incarico professionale.

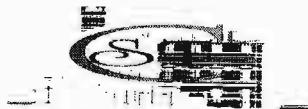


Condizioni manutentive

La porzione a Stalla e Porticato Aperto/Fienile (sub.3) giace in sufficienti condizioni manutentive e necessita di importanti lavori di ristrutturazione.

La porzione residenziale (sub. 4) al piano terreno è in discrete condizioni, buone per l'unità posta al piano superiore; il sottoscritto, in merito, non ha rilevato alcuna grave deficienza a meno di occulte non rilevabili.





CRAVANZOLA GEOM. RAFFAELE
VIA MARELLD BOETTI, 29 - 12040 GOVONE (CN)
TEL. (+39) 0173.58597 FAX. (+39) 0173.1992040

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Riepilogo delle consistenze LOTTO 2

L'immobile presenta le seguenti **superfici Reali**:

Foglio 57 mappale 107 sub.3 (C/2)

<u>Piano Terra – Stalla</u>	mq 174,00
<u>Piano Primo – Porticato Aperto/Fienile</u>	mq <u>126,00</u>
TOTALE MQ	mq 300,00

Foglio 57 mappale 107 sub.4 (A/3)

<u>Piano Terra – Abitazione</u>	mq 60,00
<u>Piano Primo:</u>	
Abitazione	mq 122,00
Balcone:	<u>mq 13,00</u>
TOTALE MQ	mq 195,00

La **Superficie Reale** complessiva dell'intero Lotto 2 risulta pertanto essere di mq. **495,00**

A queste corrispondono le seguenti **superfici Commerciali ragguagliate**:

Foglio 57 mappale 107 sub.3 (C/2)

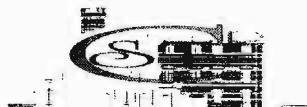
<u>Piano Terra – Stalla : mq 174,00x0,50=</u>	mq 87,00
<u>Piano Primo – Porticato Aperto/Fienile: mq 126,00 x 0,25=</u>	mq 31,50

Foglio 57 mappale 107 sub.4 (A/3)

<u>Piano Terra – Abitazione: mq 60,00 x 1=</u>	mq 60,00
<u>Piano Primo:</u>	
Abitazione: mq 122,00 x 1=	mq 122,00
Balcone: mq 13,00 x 0,30=	mq 3,90

La **Superficie commerciale** complessiva dell'intero Lotto 2 risulta pertanto essere di mq. **304,40**

ASTE
GIUDIZIARIE.it



CRAVANZOLA GEOM. RAFFAELE
VIA MARELLO BOETTI, 29 - 12040 GOVONE (CN)
TEL. (+39) 0173.58597 FAX. (+39) 0173.1992040

DESCRIZIONE DEI BENI - ELEMENTI DESCRITTIVI GENERALI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO n. 3

Comune di Cherasco, Foglio 57:

n. 107 sub. **5** (Cat. C/2), **7-8** (Beni Comuni)

(Titolarità: [REDACTED] (usuf. ½) [REDACTED] (Usufr. ½), [REDACTED] (Nuda
proprietaria)

Generalità del Complesso immobiliare

L'immobile oggetto di stima è ubicato in area Agricola periferica rispetto al concentrico del Comune di Cherasco (CN).

L'unità immobiliare oggetto di stima, posta al piano terreno, ha utilizzazione a Locale di sgombero con accesso, rilevato in sito, dal sub. 7 cortile e passaggio in locale autorimessa/corridoio insistente su altra proprietà mappale 106 (rif. Elaborato grafico).

Toponomastica

Regione Piana snc, Cherasco (CN).

Ubicazione e tipologia

L'immobile, di vecchio impianto, è sito in area Agricola periferica rispetto al concentrico del Comune di Cherasco, dal quale dista circa Km 4,5.

L'unità immobiliare, nel suo complesso, risulta essere contigua ad esistenti già oggetto di perizia (sub. 4, Lotto 2) ed è libero su 1 lato da cui si accede al sub. 8 (porzione di cortile bene comune).

L'utilizzazione è, come già citato, a Sgombero e funge altresì da disimpegno con altra unità immobiliare mappale n. 106 (altra ditta).

ASTE
GIUDIZIARIE.it



CRAVANZOLA GEOM. RAFFAELE
VIA MARELLO BOETTI, 29 - 12040 GOVONE (CN)
TEL. (+39) 0173.58597 FAX. (+39) 0173.1992040

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Riferimenti catastali del Lotto 3

I riferimenti catastali di cui in seguito sono consequenziali alle pratiche di accatastamento operate in seno alla presente relazione di perizia.

- Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio di Cuneo, Catasto Fabbricati, **Foglio 57 mappale 107 sub.5**, Regione Piana snc, Piano T-1, Categoria C/2. classe 1, consistenza mq 16, rendita € 20,66 comprendente unico locale ad uso Sgombero/Magazzino al piano terreno oltre alle parti comuni quali per legge ed uso, unitamente ai sub. 7-8 (cortili – beni comuni non censibili);
- Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio di Cuneo, Catasto Fabbricati, **Foglio 57 mappale 107 sub.7-8**, Regione Piana snc, Piano T (cortili – beni comuni non censibili);

Accessi al fabbricato

L'accesso pedonale e carraio principale al complesso immobiliare **Lotto 3** avviene, dall'area di corte particella n. 107 sub. 7, a mezzo di strada asfaltata privata (Accesso n. 1) che si immette, a valle, direttamente sulla strada Statale n. 661 e con percorrenza sui mappali n. 98-100 (anche oggetto della presente esecuzione) e n. 19-95-104-109 salvo altri.

Si rileva altresì la presenza di accesso carraio secondario (Accesso n. 2 in planimetria) posto sul lato Nord del complesso immobiliare, a confine con la particella altra ditta mappale n. 127 (rif. Documentazione fotografica).

All'unità immobiliare si accede esercitando passaggio in locale autorimessa/corridoio insistente su altra proprietà mappale 106 (rif. Elaborato grafico); durante il sopralluogo il coniuge dell'esecutato comunicava che, a seguito dei lavori di ristrutturazione eseguiti sull'immobile mappale 106 (Attualmente di altra proprietà ma sempre in capo alla famiglia dell'esecutato), tale locale veniva utilizzato quale disimpegno tra le unità immobiliari del piano terreno ed un tempo comunicante con il sub. 4 a mezzo di passata ora chiusa..

ASTE
GIUDIZIARIE.it



CRAVANZOLA GEOM. RAFFAELE
VIA MARELLO BOETTI, 29 - 12040 GOVONE (CN)
TEL. (+39) 0173.58597 FAX. (+39) 0173.1992040

Alla luce di quanto presente in sito, si ritengono pertanto consolidati gli usi e le servitù sino ad ora praticati.

Coerenze:

Alle coerenze delle unità immobiliari costituenti Lotto 3 risultano le aree scoperte di pertinenza della particella n. 107 e il b.c.n.c. 107 sub. 7-8.

L'unità immobiliare confina inoltre con le particelle del Lotto 2 di cui relazionato in precedenza (particelle n. 107 sub. 4) oltre alle particelle (altra ditta) n. 106-127.

La proprietà non risulta delimitata da recinzione se non nella porzione a confine tra il mappale n. 127 ed il b.c.n.c. sub. 8 (recinzione a maglie metalliche); i restanti confini non risultano delimitata con alcuna recinzione fissa.

Caratteristiche costruttive

Il fabbricato è di tipologia ex rurale, tipica del luogo, con struttura in mattoni e solai a crociera.

Lo stato di conservazione è sufficiente vista l'originalità delle strutture ed assenza di radicali interventi di ristrutturazione; si rilevano materiali vetusti e medio degrado generalizzato.

Le murature perimetrali sono del tipo a mattoni in laterizio intonacato a civile.

La Copertura è quella del fabbricato principale, con orditura in legno a doppia falda con manto di copertura in coppi e canali di gronda-pluviali in lamiera a sezione circolare; lo stato conservativo della copertura è mediamente discreto; non è stato comunque possibile eseguire una ispezione puntuale per non possibilità di accesso al sottotetto/tetto.

Impianto distributivo

Con ampio riferimento alla documentazione fotografica allegata ed alla planimetria redatta a seguito di rilievo eseguito con misuratore laser, rotella metrica, l'unità immobiliare oggetto del presente Lotto 3 di stima si sviluppa su n. 1 piani fuori terra ed è costituito da n. 1 unità immobiliare urbana con relative parti comuni così come in sito e definite nell'elaborato planimetrico catastale e negli allegati grafici alla perizia.





CRAVANZOLA GEOM. RAFFAELE
VIA MARELLLO BOETTI, 29 - 12040 GOVONE (CN)
TEL. (+39) 0173.58597 FAX. (+39) 0173.1992040

Locale al sub. 5: Al **Piano Terra**, vecchio ed unico locale con uso a Sgombero con impiego dello stesso a disimpegno da parte dell'unità immobiliare mappale n.106 di altra ditta; da tale locale, infatti, si compie accesso ai locali al piano terra e primo posti nell'unità immobiliare n. 106; in fase di sopralluogo il coniuge comunicava che negli anni addietro si era provveduto alla chiusura di vecchia porta che metteva in comunicazione tale locale con l'attuale sub. 4 (in corrispondenza dell'attuale bagno al piano terra in cui è ancora visibile la nicchia).

Finiture principali

Al Piano Terra, pavimenti in vecchia ceramica, muri interni intonacati e tinteggiati, serramenti interni ed esterni in legno, porta in ferro per l'uscita sul sedime di corte sub. 8.

Lo stato di manutenzione della serramentistica presente in generale è da considerarsi mediocre.

Impiantistica

Si rileva assenza di impianto di riscaldamento.

L'impianto elettrico risulta essere parzialmente presente e non sono state reperite le certificazioni di conformità; lo stato di manutenzione impiantistico (nelle porzioni visibili) è mediocre.

Condizioni manutentive

L'unità immobiliare oggetto di perizia giace in scadenti condizioni manutentive e necessita di importanti lavori di ristrutturazione.



CRAVANZOLA GEOM. RAFFAELE
VIA MARELLO BOETTI, 29 - 12040 GOVONE (CN)
TEL. (+39) 0173.58597 FAX. (+39) 0173.1992040

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Riepilogo delle consistenze LOTTO 3

L'immobile presenta le seguenti **superfici Reali**:

Foglio 57 mappale 107 sub.5 (C/2)

Piano Terra

mq 16,00

La **Superficie Reale** complessiva dell'intero Lotto 3 risulta pertanto essere di mq. **16,00**

A queste corrispondono le seguenti **superfici Commerciali ragguagliate**:

Foglio 57 mappale 107 sub.5 (C/2)

Piano Terra : mq 16,00x1,00=

mq 16,00

La **Superficie commerciale** complessiva dell'intero Lotto 3 risulta pertanto essere di mq. **16,00**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



CRAVANZOLA GEOM. RAFFAELE
VIA MARELLO BOETTI, 29 - 12040 GOVONE (CN)
TEL. (+39) 0173.58597 FAX. (+39) 0173.1992040

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DESCRIZIONE DEI BENI - ELEMENTI DESCRITTIVI GENERALI

LOTTO n. 4

Comune di Cherasco, Foglio 57 n. 138 (Seminativo Irriguo)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

(Titolari: ██████████ - proprietario)

La particella di cui sopra è rappresentata al Catasto Terreni di Cuneo - Comune di Cherasco, con qualità di Seminativo irriguo, a seguito del seguente Tipo Mappale redatto in seno alla presente CTU per assegnare, tramite frazionamento, stralcio di area al fabbricato di cui al foglio 57 n. 97 sub. 2 e già descritto:

- **TIPO MAPPALE** di aggiornamento Protocollo n. 2013/ CN0309826 del 06/12/2013.

Il documento provvedeva alla variazione della originaria particella n. 97 ed alla soppressione delle n. 17-108 (tutte oggetto della presente esecuzione).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

I dati colturali riportati rappresentano le colture reali in sito sulle quali il sottoscritto ha applicato valori di mercato tipici per zona e per qualità di coltura.

L'immobile oggetto di perizia, con ampio riferimento alla documentazione tecnica allegata ed in particolare alla cartografia ed alla documentazione fotografica, è ubicato nel Comune di Cherasco (CN), Regione Piana.

Riferimenti catastali del Lotto 4

- Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio di Cuneo, Catasto Terreni, Foglio 57 mappale 138, Seminativo irriguo di classe 2°. Superficie 1ha75are06ca (pari a mq 17.506), Reddito Dominicale € 158,22. Reddito Agrario € 131,10, costituente unico appezzamento di terreno ad uso pascolo.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Area Morfologica

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Zona collinare di lieve pendenza e declivio, adiacente a terreni agricoli già coltivati.



CRAVANZOLA GEOM. RAFFAELE
VIA MARELLO BOETTI, 29 - 12040 GOVONE (CN)
TEL. (+39) 0173.58597 FAX. (+39) 0173.1992040

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Forma planimetrica

L'appezzamento di terreno ha forma poligonale irregolare trapezoidale.

Accessibilità

Accesso dalla strada privata asfaltata insistente altresì sulle particelle n. 98-100 anch'esse in esecuzione; esercizio dei passaggi fino ad ora praticati e consolidati.

Confini Catastali

Con riferimento alla mappa del Catasto Terreni, procedendo in senso orario, la particella confina con le particelle al F. 57 n. 31-97-95-6-120-119.

Destinazione Urbanistica:

Nel P.R.G.C. vigente – Variante Parziale n. 7/R approvata in via definitiva in data 08/05/2012 con deliberazione del C.C. n. 29, la particella ricade in zona "Aree Produttive Agricole" normata dall'art. 8.1 delle Norme Tecniche di Attuazione.

La particella n. 138 (per il 68%) è altresì compresa nella zona "Vincoli e Normativa di carattere geologico (Classe II)" normata ai sensi dell'art. 11.1 delle N.T.A. del P.R.G.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



CRAVANZOLA GEOM. RAFFAELE
VIA MARELLO BOETTI, 29 - 12040 GOVONE (CN)
TEL. (+39) 0173.58597 FAX. (+39) 0173.1992040

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DESCRIZIONE DEI BENI - ELEMENTI DESCRITTIVI GENERALI

LOTTO n. 5

Comune di Cherasco, Foglio 57 n. **25-26-27-28** (Seminativi)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

(Titolarità: ██████████ - proprietario)

Le particelle di cui sopra sono rappresentate al Catasto Terreni di Cuneo - Comune di Cherasco, con qualità a Seminativo ed utilizzazione a pascolo.

I dati colturali riportati rappresentano le colture reali in sito sulle quali il sottoscritto ha applicato valori di mercato tipici per zona e per qualità di coltura.

Gli immobili oggetto di perizia, con ampio riferimento alla documentazione tecnica allegata ed in particolare alla cartografia ed alla documentazione fotografica, sono ubicati nel Comune di Cherasco (CN), Regione Piana.

Riferimenti catastali del Lotto

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio di Cuneo, Catasto Terreni, **Foglio 57 mappale 25**, Seminativo di classe 3°, Superficie 40are49ca (pari a mq 4.049), Reddito Dominicale € 24,05, Reddito Agrario € 21,96, costituente appezzamento di terreno ad uso pascolo.

- Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio di Cuneo, Catasto Terreni, **Foglio 57 mappale 26**, Seminativo di classe 3°, Superficie 20are30ca (pari a mq 2.030), Reddito Dominicale € 12,06, Reddito Agrario € 11,01, costituente appezzamento di terreno ad uso pascolo.

- Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio di Cuneo, Catasto Terreni, **Foglio 57 mappale 27**, Seminativo di classe 3°, Superficie 20are45ca (pari a mq 2.045), Reddito Dominicale € 12,15, Reddito Agrario € 11,09, costituente appezzamento di terreno ad uso pascolo.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



CRAVANZOLA GEOM. RAFFAELE
VIA MARELLO BOETTI, 29 - 12040 GOVONE (CN)
TEL. (+39) 0173.58597 FAX. (+39) 0173.1992040

-Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio di Cuneo, Catasto Terreni, **Foglio 57 mappale 28**,
Seminativo di classe 3°. Superficie 31are24ca (pari a mq 3.124), Reddito Dominicale € 18.55, Reddito
Agrario € 16.94, costituente appezzamento di terreno ad uso pascolo.

Area Morfologica

Zona sostanzialmente pianeggiante ed adiacente a terreni agricoli già coltivati.

Forma planimetrica

L'appezzamento di terreno, nel suo complesso univoco, ha forma poligonale irregolare trapezoidale.

Accessibilità

Accesso dalla strada privata asfaltata insistente altresì sulle particelle n. 98-100 anch'esse in
esecuzione; esercizio dei passaggi fino ad ora praticati e consolidati.

Confini Catastali

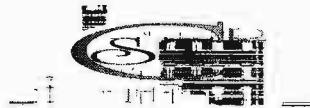
Con riferimento alla mappa del Catasto Terreni, procedendo in senso orario, le particelle confinano
con i mappali al F. 57 n. 111-110-112-24-29.

Destinazione Urbanistica:

Nel P.R.G.C. vigente – Variante Parziale n. 7/R approvata in via definitiva in data 08/05/2012 con
deliberazione del C.C. n. 29, la particella ricade in zona "Aree Produttive Agricole" normata dall'art.
8.1 delle Norme Tecniche di Attuazione.

La particella n. 25-26-27 (per il 68%) e la n. 28 (per l'85%) sono comprese nella zona "Vincoli e
Normativa di carattere geologico (Classe II)" normata ai sensi dell'art. 11.1 delle N.T.A. del P.R.G.

La particella n. 27 (per il 32%) e 28 (per il 15%) sono altresì comprese in zona "Vincoli e Normativa
di carattere geologico (Classe IIIa1)" normata ai sensi dell'art. 11.1 delle N.T.A. del P.R.G.



CRAVANZOLA GEOM. RAFFAELE
VIA MARELLLO BOETTI, 29 - 12040 GOVONE (CN)
TEL. (+39) 0173.58597 FAX. (+39) 0173.1992040

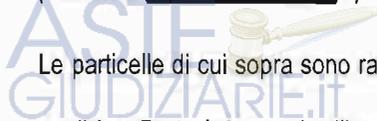
DESCRIZIONE DEI BENI - ELEMENTI DESCRITTIVI GENERALI



LOTTO n. 6

Comune di Cherasco, Foglio 57 n. 98-100 (prato Irriguo con utilizzazione a Sedime stradale)

(Titolarità: ██████████ - proprietario)



Le particelle di cui sopra sono rappresentate al Catasto Terreni di Cuneo - Comune di Cherasco, con qualità a Prato Irriguo ed utilizzazione a porzione di strada asfaltata privata a servizio ed accesso, dalla strada Provinciale n. 661, ai Lotti 1-2-3-4-5 e ad altri fabbricati.

I dati colturali riportati rappresentano le colture reali in sito sulle quali il sottoscritto ha applicato valori di mercato tipici per zona e per qualità di coltura.

Gli immobili oggetto di perizia, con ampio riferimento alla documentazione tecnica allegata ed in particolare alla cartografia ed alla documentazione fotografica, sono ubicati nel Comune di Cherasco (CN), Regione Piana.

Riferimenti catastali del Lotto



- Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio di Cuneo, Catasto Terreni, Foglio 57 mappale 98, Prato irriguo di classe 3°, Superficie 07are35ca (pari a mq 735), Reddito Dominicale € 4,74, Reddito Agrario € 4,93, costituente appezzamento di terreno attualmente occupato da strada privata asfaltata.

- Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio di Cuneo, Catasto Terreni, Foglio 57 mappale 100, Prato irriguo di classe 3°. Superficie 04are42ca (pari a mq 442), Reddito Dominicale € 2,85, Reddito Agrario € 2,97, costituente appezzamento di terreno attualmente occupato da strada privata asfaltata.

Area Morfologica

Zona pianeggiante posta in ingresso dalla Strada Provinciale n. 661 ed adiacente a terreni agricoli già coltivati e a complesso artigianale al mappale n. 91.





CRAVANZOLA GEOM. RAFFAELE
VIA MARELLO BOETTI, 29 - 12040 GOVONE (CN)
TEL. (+39) 0173.58597 FAX. (+39) 0173.1992040

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Forma planimetrica

L'apezzamento di terreno, nel suo complesso univoco, ha forma rettangolare.

Accessibilità

Accesso dalla strada Strada Provinciale n. 661; esercizio dei passaggi fino ad ora praticati e consolidati.

Confini Catastali

Con riferimento alla mappa del Catasto Terreni, procedendo in senso orario, le particelle confinano con i mappali al F. 57 n. 91, Strada Provinciale n. 661, 99,101,19,95.

Destinazione Urbanistica:

Destinazione: nel P.R.G.C. vigente – Variante Parziale n. 7/R approvata in via definitiva in data 08/05/2012 con deliberazione del C.C. n. 29, la particella ricade in zona "Aree Produttive Agricole" normata dall'art. 8.1 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Vincoli: La particella n. 98 (per il 29%) è compresa nella zona "Area di rispetto alla viabilità" normata ai sensi dell'art. 10.1 delle N.T.A. del P.R.G.

La particella n. 100 (per il 68%) 98 sono altresì comprese in zona "Vincoli e Normativa di carattere geologico (Classe II)" normata ai sensi dell'art. 11.1 delle N.T.A. del P.R.G

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



CRAVANZOLA GEOM. RAFFAELE
VIA MARELLO BOETTI, 29 - 12040 GOVONE (CN)
TEL. (+39) 0173.58597 FAX. (+39) 0173.1992040

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Stima del Valore Commerciale dei Lotti (n. 6) (In risposta al quesito Punto 7)

“ Predisporre il piano di vendita degli immobili pignorati in uno o più lotti, determinando il valore commerciale di ciascun lotto secondo la migliore scienza ed esperienza del settore immobiliare di riferimento, per tipologia, classe, ubicazione, stato di fatto, opere necessarie alla migliore funzionalità ed epoca di alienazione, e trascrivendo su tale piano tutti i dati che successivamente dovranno essere riportati nell'ordinanza di vendita “

Considerazioni utili ai fini della stima

Il sottoscritto perito, alla luce di quanto esposto in precedenza e considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche oltre che l'ubicazione degli immobili, si pone nella condizione di confermare che nell'attuale **stato edilizio-urbanistico**, gli immobili oggetto di perizia sono liberamente commerciabili e che sussistono condizioni per le quali il mercato immobiliare locale, di norma ed attualmente, si assesta su valori medi riscontrabili nella zona di interesse.

Tuttavia è opportuno considerare la presenza di opere realizzate in difformità / in assenza di provvedimenti autorizzativi comunali, con conseguente non corretta conformità urbanistica dell'immobile stesso; in merito si ricorda che il sottoscritto ha eseguito gli accatastamenti degli immobili nelle sole porzioni regolarmente autorizzate dal Comune di Cherasco; le porzioni edificate in abuso (vedasi tavole grafiche) non sono state oggetto di censimento/di stima e per esse sono state valutate a corpo le incidenze di spesa per la loro rimozione.

Pertanto, il valore finale di stima è da ritenersi già compreso degli oneri e sanzioni stimate per la regolarizzazione edilizio e per le spese tecniche professionali necessarie per la redazione delle pratiche che dovranno essere presentate dal soggetto aggiudicatario.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



GRAVANZOLA GEOM. RAFFAELE
VIA MARELLO BOETTI, 29 - 12040 GOVONE (CN)
TEL. (+39) 0173.58597 FAX. (+39) 0173.1992040

Nella presente stima sarà considerato il valore effettivo dell'immobile oggetto di espropriazione, considerando valore unico dei cespiti liberi da contratti di locazione, con difformità edilizie relazionate nei punti seguenti e con riferimento alla data della presente relazione peritale.

Il criterio di stima è volto alla determinazione del più probabile valore commerciale di mercato ed il procedimento seguito consiste nella comparazione del valore dei beni pignorati con quello di immobili presenti nella zona aventi analoghe caratteristiche, facendo riferimento a parametri tecnici.

Per quanto riguarda i fabbricati, il parametro tecnico di riferimento utilizzato corrisponde alla Superficie Commerciale (S.C.) che congloba, mediante l'applicazione di appositi coefficienti riduttivi, consistenza di locali ad uso residenziale, accessori, pertinenze esclusive.

Nelle valutazioni economiche di seguito riportate, si è tenuto conto dell'incidenza delle parti comuni e degli eventuali usi esclusivi.

Per il calcolo della superficie commerciale di cui sopra, si sono utilizzati altresì i consueti parametri che sono anche inclusi nella definizione a livello nazionale dalla norma UNI 10750:2005 "Servizi - Agenzie immobiliari - Requisiti del servizio" (la prima versione risale al 1998) che stabilisce ed uniforma i requisiti dei servizi offerti dalle agenzie immobiliari e che così recita «Per il calcolo della superficie commerciale [...] bisogna considerare:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto scoperti e coperti, soffitte, box ecc).

Si farà altresì riferimento, per alcuni parametri, anche all'ALLEGATO alla Legge 138/98 "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale degli immobili a destinazione ordinaria" e ad alcuni coefficienti di differenziazione per la correzione ulteriore della quotazione degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



GRAVANZOLA GEOM. RAFFAELE
VIA MARELLO BOETTI, 29 - 12040 GOVONE (CN)
TEL. (+39) 0173.58597 FAX. (+39) 0173.1992040

La superficie lorda commerciale - calcolata appunto secondo le consueti procedure ed oggetto di inevitabili arrotondamenti - è tuttavia solamente un mero strumento di calcolo per giungere ad una quantificazione di valore che è sempre da intendersi riferita "a corpo", nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova.

Il valore finale considera e comprende, come già citato, la presenza di opere e di manufatti realizzati in difformità/assenza dei titoli autorizzativi edilizi; pertanto il valore a corpo finale è da considerarsi comprensivo delle spese tecniche, oneri comunali, sanzioni, ripristini delle opere eseguite in difformità dai titoli edilizi.

Gli immobili saranno pertanto trasferiti a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con ogni diritto, azione, ragione, servitù attiva e passiva di qualunque specie, peso inerente, così come sino ad oggi goduto e posseduto.

Stima dei beni

Tenuto a riferimento quanto espresso nelle considerazioni di cui sopra, comprendendo nei valori finali altresì le quote dei beni comuni, gli usi e le eventuali servitù sino ad ora esercitate, ed escludendo, per i fabbricati, il valore dei beni mobili, delle attrezzature agricole presenti e delle scorte vive dell'azienda agricola, si sono elaborati i valori che seguono.



CRAVANZOLA GEOM. RAFFAELE
 VIA MARELLO BOETTI, 29 - 12040 GOVONE (CN)
 TEL. (+39) 0173.58597 FAX. (+39) 0173.1992040



STIMA LOTTO 1

RIASSUNTO DELLE CONSISTENZE CATASTALI E DEI VALORI DI STIMA

LOTTO 1	Sup. Reale (mq)	Coefficiente K	Sup. Comm. (mq)	Valore Unitario (€)	VALORE INTERA PROPRIETA' (€)	INCIDENZA VALORE NUDA PROPRIETA' (€)	INCIDENZA VALORE USUFRUTTO (Tasso Legale 1%, Coefficiente 25) (€)
Foglio 57 mappale 96 sub.2							
Fabbricato Locale n. 1 (TETTOIA APERTA):	189,00	1,00	189,00	180,00	34.020,00		
Fabbricato Locale n. 2 (TETTOIA):	285,00	1,00	285,00	300,00	85.500,00		
Area Scoperta, (terreno agricolo di pertinenza): (mq 5.805-474): mq	5.331,00	1,00	5.331,00	2,50	13.327,50		
Totale Valore 96 sub. 2					132.847,50		
Foglio 57 mappale 97 sub.2							
Fabbricato Locale n. 2 (TETTOIA) e 4 (DEPOSITO FORAGGIO):	349,00	1,00	349,00	300,00	104.700,00		
Fabbricato Locale 5 (DEPOSITO FORAGGIO):	107,00	1,00	107,00	180,00	19.260,00		
Fabbricato Locale 3 (RICOVERO MACCHINARI E PROD. AGRICOLI):	193,00	1,00	193,00	450,00	86.850,00		
Fabbricato Locale 6 (POLLAIO):	35,00	1,00	35,00	180,00	6.300,00		
Area Scoperta (terreno agricolo di pertinenza)	5.228,00	1,00	5.228,00	2,50	13.070,00		
Totale Valore 97 sub. 2					230.180,00		
Foglio 57 mappale 107 sub.6							
Fabbricato Locale n. 1 (TETTOIA APERTA):	4,00	1,00	4,00	180,00	720,00		
Fabbricato Locale n. 2 (TETTOIA) e 4 (DEPOSITO FORAGGIO):	225,00	1,00	225,00	300,00	67.500,00		
Fabbricato Locale 5 (DEPOSITO FORAGGIO):	26,00	1,00	26,00	300,00	7.800,00		
Fabbricato Locale 3 (RICOVERO MACCHINARI E PROD. AGRICOLI):	87,00	1,00	87,00	450,00	39.150,00		
Totale Valore 107 sub. 6					115.170,00	86.377,50	28.792,50
Fabbricati: mq	1.500,00		1.500,00		478.197,50		
Terreni coltivabili: mq	10.559,00						

Costo stimato per ripristini abusi edilizi (demolizione struttura in opera e smontaggi strutture in ferro):

VALORE FINALE DEL LOTTO 1
(dedotti i costi ed il valore dell'usufrutto)

-20.000,00



Euro **429.405,00**

arr. ad euro

429.000,00





GRAVANZOLA GEOM. RAFFAELE
 VIA MARELLO BOETTI, 29 - 12040 GOVONE (CN)
 TEL. (+39) 0173.58597 FAX. (+39) 0173.1992040



STIMA LOTTO 2

RIASSUNTO DELLE CONSISTENZE CATASTALI E DEI VALORI DI STIMA							
LOTTO 2	Sup. Reale (mq)	Coefficiente K	Sup. Comm. (mq)	Valore Unitario (€)	VALORE INTERA PROPRIETA' (€)	INCIDENZA VALORE NUDA PROPRIETA' (€)	INCIDENZA VALORE USUFRUTTO (Tasso Legale 1%, Coefficiente 25) (€)
Foglio 57 mappale 107 sub.3							
Piano Terra - Stalla :	174,00	0,50	87,00	750,00	65.250,00		
Piano Primo - Porticato Aperto/Fienile:	126,00	0,25	31,50	500,00	15.750,00		
Totale Valore 107 sub. 3					81.000,00	60.750,00	20.250,00
Foglio 57 mappale 107 sub.4.							
Piano Terra : Abitazione:	60,00	1,00	60,00	1.000,00	60.000,00		
Piano Primo: Abitazione	122,00	1,00	122,00	1.000,00	122.000,00		
Balcone:	13,00	0,30	3,90	1.000,00	3.900,00		
Totale Valore 107 sub. 4					185.900,00	139.425,00	46.475,00
Fabbricati: mq	495,00		304,40		266.900,00		

VALORE FINALE DEL LOTTO 2 (dedotto il valore dell'usufrutto)	Euro	200.175,00	arr. ad euro	200.000,00
--	------	-------------------	--------------	-------------------

STIMA LOTTO 3

RIASSUNTO DELLE CONSISTENZE CATASTALI E DEI VALORI DI STIMA							
LOTTO 3	Sup. Reale (mq)	Coefficiente K	Sup. Comm. (mq)	Valore Unitario (€)	VALORE INTERA PROPRIETA' (€)	INCIDENZA VALORE NUDA PROPRIETA' (€)	INCIDENZA VALORE USUFRUTTO (Tasso Legale 1%, Coefficiente 25) (€)
Foglio 57 mappale 107 sub.5							
Piano Terra :	16,00	1,00	16,00	700,00	11.200,00		
Fabbricati: mq	16,00		16,00		11.200,00		
VALORE FINALE DEL LOTTO 3					Euro 11.200,00	arr. ad euro	11.000,00





CRAVANZOLA GEOM. RAFFAELE
 VIA MARELLO BOETTI, 29 - 12040 GOVONE (CN)
 TEL. (+39) 0173.58597 FAX. (+39) 0173.1992040



STIMA LOTTO 4

RIASSUNTO DELLE CONSISTENZE CATASTALI E DEI VALORI DI STIMA							
LOTTO 4	Sup. Reale (mq)	Coefficiente K	Sup. Comm. (mq)	Valore Unitario (€)	VALORE INTERA PROPRIETA' (€)	INCIDENZA VALORE NUDA PROPRIETA' (€)	INCIDENZA VALORE USUFRUTTO (Tasso Legale 1%, Coefficiente 25) (€)
Foglio 57 mappale 138 (Terreno agricolo):	17.506,00	1,00	17.506,00	2,50	43.765,00		
Terreni	17.506,00		17.506,00		43.765,00		
VALORE FINALE DEL LOTTO 4				Euro	43.765,00	arr. ad euro	44.000,00

STIMA LOTTO 5

RIASSUNTO DELLE CONSISTENZE CATASTALI E DEI VALORI DI STIMA							
LOTTO 5	Sup. Reale (mq)	Coefficiente K	Sup. Comm. (mq)	Valore Unitario (€)	VALORE INTERA PROPRIETA' (€)	INCIDENZA VALORE NUDA PROPRIETA' (€)	INCIDENZA VALORE USUFRUTTO (Tasso Legale 1%, Coefficiente 25) (€)
Foglio 57 mappale 25-26-27-28 (Terreni agricoli):	11.248,00	1,00	11.248,00	1,80	20.246,40		
Terreni	11.248,00		11.248,00		20.246,40		
VALORE FINALE DEL LOTTO 5				Euro	20.246,40	arr. ad euro	20.000,00

STIMA LOTTO 6

RIASSUNTO DELLE CONSISTENZE CATASTALI E DEI VALORI DI STIMA							
LOTTO 6	Sup. Reale (mq)	Coefficiente K	Sup. Comm. (mq)	Valore Unitario (€)	VALORE INTERA PROPRIETA' (€)	INCIDENZA VALORE NUDA PROPRIETA' (€)	INCIDENZA VALORE USUFRUTTO (Tasso Legale 1%, Coefficiente 25) (€)
Foglio 57 mappale 98-100 (Terreni agricoli):	1.177,00	1,00	1.177,00	2,50	2.942,50		
Terreni	1.177,00		1.177,00		2.942,50		
VALORE FINALE DEL LOTTO 6				Euro	2.942,50	arr. ad euro	2.900,00





CRAVANZOLA GEOM. RAFFAELE
VIA MARELLO BOETTI, 29 - 12040 GOVONE (CN)
TEL. (+39) 0173.58597 FAX. (+39) 0173.1992040

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Risposta al quesito Punto 2 LETTERA (B)

"... i dati del Nuovo Catasto effettivamente risultanti dai documenti ex art. 567 c.p.c...."

I dati catastali dell'immobile oggetto di pignoramento così come riportati nelle E.I. risultano corretti se nonché variati a seguito delle pratiche di accatastamento eseguite sugli stessi e che hanno generato un aggiornamento delle numerazioni.

La titolarità e le quote presenti nelle visure catastali coincidono con quelle risultanti dai pubblici registri.

Risposta al quesito Punto 2 LETTERA (C)

"... il censimento regolare di tutte le proprietà e altri relativi diritti reali rilevati, procedendo, nel caso non sia stata effettuata la prescritta denuncia all'N.C.E.U., a presentare tale denuncia"

Le particelle n. 96-97-108 (ex)-17(ex parte)-107 oggetto di pignoramento sono state oggetto, in seno alla presente perizia, di pratiche di accatastamento e variazione catastale al Catasto Fabbricati di Cuneo, avendo rilevato in sito la presenza di fabbricati non censiti ed altresì accertati dall'Agenzia delle Entrate di Cuneo - Territorio.

Le visure storiche e le pratiche complete presentate ed allegate alla presente perizia contengono i riferimenti agli atti di aggiornamento catastale e censuario eseguiti con decorrenza dalla data di nuova variazione.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



CRAVANZOLA GEOM. RAFFAELE
VIA MARELLO BOETTI, 29 - 12040 GOVONE (CN)
TEL. (+39) 0173.58597 FAX. (+39) 0173.1992040

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Risposta al quesito Punto 2 LETTERA (D)

" ... la conformità dei manufatti alla vigente normativa edilizia e urbanistica, e in caso negativo, le possibilità di sanatoria ai sensi della L. 724/94 e D.L. 24/95 "

ASTE
GIUDIZIARIE.it

E

Risposta al quesito Punto 2 LETTERA (E)

" ... la sussistenza dei certificati di abitabilità e/o usabilità, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa "

Destinazione Urbanistica

Il Piano Regolatore Generale Comunale di Cherasco (Variante Parziale n. 7/R approvata con D.C.C. n. 29 in data 08/05/2012) classifica l'intero complesso immobiliare e terreni in "AREE PRODUTTIVE AGRICOLE" normate ai sensi del Titolo VIII°, dall'art. 8.1 all'art. 8.10 delle N.T.A; di tale titolo si allega una copia unitamente all'estratto di individuazione cartografica (ALLEGATO 2).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONFORMITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEGLI IMMOBILI

In data 10/10/2013 lo scrivente depositava richiesta di accesso agli atti ed ai documenti amministrativi c/o il Comune di Cherasco (TO), Settore Urbanistica-Edilizia.

In data 08/11/2013 (e precedentemente in data 24.01.2011 a seguito di originaria richiesta via fax in data 20.01.2011) il sottoscritto si recava presso l'Ufficio Tecnico Comunale per recuperare copia della documentazione urbanistica generale e storica dell'immobile in perizia.

Si elencano di seguito tutti i Titoli autorizzativi reperiti a cura del Responsabile Ufficio Tecnico Comunale in evasione della richiesta di cui sopra (Richiesta di visione di tutti i titoli edilizi, grafici, autorizzazioni rilasciate in capo agli intestatari degli immobili e in riferimento agli identificativi catastali).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

IMMOBILI AL FOGLIO 57 N. 96 SUB.2, 97 SUB. 2, 107 SUB. (LOTTO 1)

1) Concessione Edilizia Gratuita n. 247/02 del 28/11/2002 rilasciata per la costruzione di **"FABBRICATO AD USO DEPOSITO MACCHINARI E PRODOTTI AGRICOLI"** (Capannone prefabbricato indicato al n. 3 nell'ALLEGATO 1, Tav. 8) rilasciata all'esecutato Sig. [REDACTED] in qualità di proprietario imprenditore agricolo a titolo principale; l'immobile era previsto in edificazione sulla ex particella al foglio 57 mappale 108; in seno a tale titolo veniva altresì acquisito nulla osta alla deroga delle distanze minime dai confini di proprietà dalla particella 107 del Foglio 57. I lavori iniziarono, come da comunicazione di Inizio Lavori prot. 015487, in data 04/12/2002; nel fascicolo comunale non risulta presente il certificato di fine lavori e la richiesta del rilascio del certificato di agibilità finale.

Per la costruzione del fabbricato, veniva eseguito atto di Costituzione di vincolo di destinazione d'uso con scrittura privata con sottoscrizione autentica c/o Notaio Marco Vicinelli di Fossano in data 19/11/2002, Rep. N. 54349, Registrata a Fossano il 27/11/2002 n. 554, Serie 2, Trascritta il 04/12/2002 art. 7073/8987 con la quale l'esecutato vincolava la destinazione dell'erigendo fabbricato sul Foglio 57 n. 108 (Facente Parte del Lotto 1) a favore del Comune di Cherasco e la non edificabilità dei terreni mappali n. 25 (Facente Parte del Lotto 5), 98 e 100 (Facente Parte del Lotto 6), quest'ultima con Trascrizione del 04/12/2002 - Registro Particolare 7075 Registro Generale 8989 Pubblico ufficiale VICINELLI MARCO Repertorio 54350 del 19/11/2002);

2) Permesso di Costruire n. 184/05 del 09/01/2006 rilasciata per la costruzione di **"FABBRICATO AD USO TETTOIA E MAGAZZINI AD USO DEPOSITO ATTREZZI E SCORTE AGRICOLE"** (Tettoia n. 2, Deposito Foraggio n.4-5, Pollaio n. 6 indicati nell'ALLEGATO 1, Tav. 8) rilasciata all'esecutato Sig. [REDACTED] in qualità di proprietario e Nudo proprietario imprenditore agricolo a titolo



CRAVANZOLA GEOM. RAFFAELE
VIA MARELLO BOETTI, 29 - 12040 GOVONE (CN)
TEL. (+39) 0173.58597 FAX. (+39) 0173.1992040

principale ed il Sig. [REDACTED] in qualità di usufruttuario; l'immobile era previsto in edificazione sulla ex particella al foglio 57 mappale 96,107,108,97,17.

I lavori iniziarono, come da comunicazione di Inizio Lavori prot. 003275, in data 28/02/2006; nel fascicolo comunale non risulta presente il certificato di fine lavori e la richiesta del rilascio del certificato di agibilità finale.

Per la costruzione del fabbricato, veniva eseguito atto di Costituzione di vincolo di destinazione d'uso e non aedificandi - scrittura privata con sottoscrizione autentica Notaio Marco Vicinelli di Fossano in data **06/12/2005**, Rep. N. 57583/14931, Registrata a Fossano il 20/12/2005 n. 2222, Serie 1T, Trascritta a Mondovì il 22/12/2005 art. 7097/9262 con la quale l'esecutato vincolava alla non edificabilità a favore del Comune di Cherasco i terreni in Cherasco al Foglio 57 n. 96,107,108,97,17.

3) Permesso di Costruire n. 2/07 del 29/03/2007 rilasciata per la costruzione di **"COSTRUZIONERURALE DI SERVIZIO PER RICOVERO MACCHINE ED ATTREZZI AGRICOLIFABBRICATO AD USO TETTOIA E MAGAZZINI AD USO DEPOSITO ATTREZZI E SCORTE AGRICOLE"** (Tettoia Aperta n. 1 indicata nell'ALLEGATO 1, Tav. 8) rilasciata all'esecutato Sig. [REDACTED] in qualità di proprietario/Nudo proprietario imprenditore agricolo a titolo principale; l'immobile era previsto in edificazione sulle ex particelle al foglio 57 mappale 17,96,97,106,107,108.

Nel fascicolo comunale non risulta presente il certificato di inizio e di fine lavori e la richiesta del rilascio del certificato di agibilità finale.

Per la costruzione del fabbricato, veniva utilizzato l'atto di Costituzione di vincolo di destinazione d'uso e non aedificandi - scrittura privata con sottoscrizione autentica Notaio Marco Vicinelli di Fossano in data **06/12/2005**, Rep. N. 57583/14931, Registrata a Fossano il 20/12/2005 n. 2222, Serie 1T, Trascritta a Mondovì il 22/12/2005 art. 7097/9862 con la quale l'esecutato vincolava alla non edificabilità a favore del Comune di Cherasco i terreni in Cherasco al Foglio 57 n. 96,107,108,97,17.



GRAVANZOLA GEOM. RAFFAELE
VIA MARELLO BOETTI, 29 - 12040 GOVONE (CN)
TEL. (+39) 0173.58597 FAX. (+39) 0173.1992040

ASTE
GIUDIZIARIE.it

IMMOBILI AL FOGLIO 57 N. 96 SUB.2, 97 SUB. 2, 107 SUB. 3-4-5 (LOTTO 2 - 3)

A seguito dell'accesso c/o l'Ufficio Tecnico del Comune di Cherasco e dalla ricerche d'archivio effettuate dal responsabile sulla scorta della richiesta di accesso agli atti trasmessa dallo scrivente, non risultavano presenti pratiche edilizie interessanti tale immobile.

Conformità dei manufatti alla vigente normativa edilizia e urbanistica:

IMMOBILI AL FOGLIO 57 N. 96 SUB.2, 97 SUB. 2, 107 SUB. (LOTTO 1)

Esaminata la situazione riscontrabile sui luoghi, visto quanto desumibile dalle autorizzazioni Comunali rilasciate e sopra elencate, è possibile affermare che l'immobile costituente il **LOTTO 1**, nella configurazione di fatto, non corrisponde alle consistenze regolarmente autorizzate con i titoli di cui sopra.

L'ALLEGATO 1- TAV. 5 unito alla presente perizia, bene rappresenta le importanti porzioni di immobili abusive, rappresentate in colore giallo, interessanti le adiacenze del LOTTO 1.

Si evidenziano, pertanto, le seguenti non corrispondenze, indice di lavori eseguiti in totale assenza e/o difformità dai titoli autorizzativi:

- a) particella n. 96: Considerevole ampliamento di superficie coperta (circa mq 510) costituente Tettoia Aperta in acciaio con sovrastante copertura metallica a falda unica posta in aderenza e longitudinalmente alla Tettoia Aperta, Locale n. 1 (ALLEGATO 1- TAV. 5-8);
- b) particella n. 97: Considerevole ampliamento di superficie coperta (circa mq 401) costituente Tettoia Chiusa (mq 163 ca) e Tettoia Aperta in acciaio (mq 238 ca) rispettivamente con sovrastante copertura

ASTE
GIUDIZIARIE.it



CRAVANZOLA GEOM. RAFFAELE
VIA MARELLLO BOETTI, 29 - 12040 GOVONE (CN)
TEL. (+39) 0173.58597 FAX. (+39) 0173.1992040

metallica a falda unica e doppia, realizzate abusivamente in ampliamento ai locali Deposito Foraggio n. 4-5 (ALLEGATO 1- TAV.5-8);

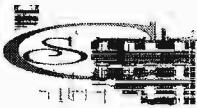
- c) Lieve ampliamento del Locale Pollaio n. 6 (rientrante nei limiti della superficie coperta);
- d) Lievi difformità rispetto al posizionamento delle bucatore di prospetto con sostanziale conformità della superficie coperta generale assentita.

A seguito di confronto con il dirigente dell'Ufficio Tecnico del Comune di Cherasco, gli abusi di cui ai punti a)-b) non risulterebbero sanabili, alla data odierna, in quanto le superfici di ampliamento non rientrano in quelle massime consentibili in rapporto alla superficie del fondo; inoltre gli abusi, per tipologia architettonica, non rientrerebbero nei parametri restrittivi dettati dalle norme di attuazione del P.R.G. vigente che impongono interventi volti alla tutela ed alla valorizzazione del paesaggio rurale, con mitigazioni visiva dei volumi edilizi ed impiego di forme armoniche (es: divieto di impiego di coperture ad unica falda, tipologie e materiali aderenti a quelli espressi dalla tradizione storica e culturale del luogo).

Nell'esecuzione del rilievo celerimetrico catastale, inoltre, è emerso che, pur non eseguendo una azione di riconfinamento non richiesto nel quesito dell'Ill.mo Sig. Giudice, per le opere abusive eseguite in ampliamento, risultano non esattamente e sempre verificate le distanze regolamentari dai confini catastali.

Pertanto, gli ampliamenti di cui i punti a)-b) non sono stati oggetto di censimento catastale e valorizzazione estimativa in quanto dovrà essere operata, ad opera del futuro aggiudicatario, la messa in pristino, della quale si sono stimati, in maniera forfettaria, i relativi costi che sono stati poi sottratti al valore commerciale finale del **Lotto 1**.

Il valore finale di stima indicato è stato pertanto determinato considerandolo già comprensivo del deprezzamento subito dall'immobile per la copertura delle spese per effettuare i ripristini e le spese tecniche professionali per la redazione delle pratiche tecniche edilizie per la chiusura dei lavori-opere



CRAVANZOLA GEOM. RAFFAELE
VIA MARELLO BOETTI, 29 - 12040 GOVONE (CN)
TEL. (+39) 0173.58597 FAX. (+39) 0173.1992040

di completamento eventualmente necessarie, la richiesta dei certificati finali di agibilità oltre che per il pagamento di eventuali sanzioni e/o oblazioni.

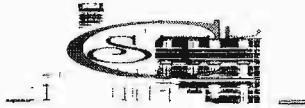
Si rammenta che qualora l'aggiudicazione di tutti i lotti di vendita avvenisse a favore di soggetto non imprenditore agricolo, saranno da corrispondere altresì gli oneri di urbanizzazione e la relativa incidenza del costo di costruzione; alla data della presente non si è nelle condizioni di quantificare tali incidenze che andranno valutate, unitamente al responsabile dell'Ufficio Tecnico comunale, al momento della presentazione delle istanze.

IMMOBILI AL FOGLIO 57 N. 96 SUB.2, 97 SUB. 2, 107 SUB. 3-4-5 (LOTTO 2 - 3)

I Fabbricati di cui ai LOTTO 2 e 3 risultano di vecchio impianto e pertanto antecedenti al 01/09/1967.

Gli interventi di manutenzione straordinaria visibili ed eseguiti sul sub. 4-5, alla luce dell'assenza di permessi edilizi rinvenuti c/o l'ufficio Tecnico, non sono da ritenersi pregiudizievoli essendo altresì i manufatti ex fabbricati rurali di attuale censimento.

Il cambio di destinazione d'uso da agricola a residenziale, nel caso di trasferimento forzato ad individuo diverso da imprenditore agricolo, dovrà attuarsi previa liquidazione degli oneri di urbanizzazione che saranno determinati dall'Ufficio Tecnico Comunale in fase di presentazione dell'istanza e saranno a carico dell'aggiudicatario.



CRAVANZOLA GEOM. RAFFAELE
VIA MARELLO BOETTI, 29 - 12040 GOVONE (CN)
TEL. (+39) 0173.58597 FAX. (+39) 0173.1992040

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Risposta al quesito Punto 2 LETTERA (F-G)

“...l'appartenenza dei beni pignorati all'esecutato alla data della trascrizione del vincolo (F); la sussistenza di diritti di comproprietà o di altri diritti reali parziari (G); l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico”

...l'appartenenza dei beni pignorati all'esecutato alla data della trascrizione del vincolo:

E' stato accertato che alla data della trascrizione dei pignoramenti di cui E.I. 39/10 e 62/10, gli immobili risultavano ancora tutti intestati all'esecutato nelle quote di intera e nuda proprietà.

Alla data di trascrizione del pignoramento di cui l' E.I. 71/2013 (12/04/2013) non risulta più, in capo all'esecutato, la proprietà dell' immobile al **Foglio 57 n. 96 sub.2 (ex 96 sub. 1)** in quanto è intervenuta **VENDITA**, in data 04/08/2011, a favore della Sig.ra [REDACTED] rogito a cura del Not. Vicinelli Marco di Fossano del **04/08/2011**, Rep.63657, Racc. 18870, Registrata a Fossano il 05/08/2011 n. 1426, Serie 1T, Trascritta a Mondovì il 08/08/2011 art. 5228/6740, contro [REDACTED]

Inoltre è intervenuta, con lo stesso rogito di cui sopra e sempre a favore della Sig.ra [REDACTED] **DONAZIONE** Trascritta a Mondovì il 08/08/2011 art. 5231/6743 relativamente all'immobile **ex Foglio 57 n. 107 (ora sub. 3-4-5-6-7-8)**, contro [REDACTED]

La data di tale rogito (04/08/2011) risulta pertanto essere successiva alla data di trascrizione dei pignoramenti di cui alle E.I. n. 39/10 (26/03/2010) e 62/10 (26/05/2010) pertanto parrebbe non opponibile.

... la sussistenza di diritti di comproprietà o di altri diritti reali parziari

Sull'immobile Foglio 57 n. 107 sub. 3-4-5-6-7-8 sussistono altri diritti reali (usufrutto); in merito si faccia riferimento alle titolarità complete descritte nel corpo della perizia.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



CRAVANZOLA GEOM. RAFFAELE
VIA MARELLO BOETTI, 29 - 12040 GOVONE (CN)
TEL. (+39) 0173.58597 FAX. (+39) 0173.1992040

Su tutti gli altri immobili oggetto delle esecuzioni immobiliari, proprietario esclusivo risulta essere l'esecutato.

...**l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene ...**

Si elencano i vincoli gravanti sui beni oggetto di esecuzione:

-TRASCRIZIONE CONTRO del 04/12/2002 - Registro Particolare 7073 Registro Generale 8987
Pubblico ufficiale VICINELLI MARCO Repertorio 54349 del 19/11/2002 ATTO TRA VIVI -
COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE Immobili siti in CHERASCO(CN)
per la costruzione di fabbricato ad uso deposito macchinari e prodotti agricoli (pratica edilizia n. 247/02). L'esecutato vincolava alla non edificabilità a favore del Comune di Cherasco i terreni in Cherasco al Foglio 57 ex n. 108 (**Facente Parte del Lotto 1**);

-TRASCRIZIONE CONTRO del 04/12/2002 - Registro Particolare 7075 Registro Generale 8989
Pubblico ufficiale VICINELLI MARCO Repertorio 54350 del 19/11/2002
ATTO TRA VIVI - **COSTITUZIONE DI VINCOLO ALLA NON EDIFICABILITA'**
Immobili siti in CHERASCO(CN)
L'esecutato vincolava alla non edificabilità a favore del Comune di Cherasco i terreni in Cherasco al Foglio 57 n. 25 (**Facente Parte del Lotto 5**), 98 e 100 (**Facente Parte del Lotto 6**).

-TRASCRIZIONE CONTRO del 22/12/2005 - Registro Particolare 7097 Registro Generale 9862
Pubblico ufficiale VICINELLI MARCO Repertorio 57583/14931 del 06/12/2005
ATTO TRA VIVI - **COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE**
Immobili siti in CHERASCO(CN)

L'esecutato vincolava- a favore del Comune di Cherasco- la destinazione d'uso per la costruzione di tettoia e magazzini ad uso deposito, gli immobili in Cherasco al Foglio 57 n. 96-97-108-17-107 (**Facenti Parte del Lotto 1 e Parte Lotto 2**).

-COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE Rog. Not. Vicinelli Marco di Fossano del 27/05/2004,
Rep. 55957/14129, Trascritto il 16/06/2004 art. 3683/5035 a Favore/Contro: [REDACTED] --
Pasio Carla sui seguenti immobili nel Comune di Cherasco (CN), Foglio 57 n. 108,98,100,97,17,25,26,





CRAVANZOLA GEOM. RAFFAELE
VIA MARELLO BDETTI, 29 - 12040 GOVONE (CN)
TEL. (+39) 0173.58597 FAX. (+39) 0173.1992040

27,28 (oggetto di esecuzione forzata) e n. 95,6,32,106 (non oggetto di esecuzione forzata); sono escluse da tale fondo le sole particelle n. 96 e 107 (anche oggetto di esecuzione forzata).

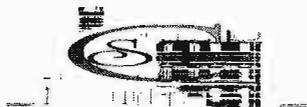
Con tale atto i componenti costituivano e vincolavano gli immobili sopra descritti a fondo patrimoniale ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 167 c.c., destinato a far fronte ai bisogni della famiglia.

A puro titolo di indicazione e nota, si segnala che occorrerà acquisire estratto dell'atto di matrimonio dell'esecutato per verificare che il fondo patrimoniale sia stato regolarmente annotato.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



CRAVANZOLA GEOM. RAFFAELE
VIA MARELLO BOETTI, 29 - 12040 GOVONE (CN)
TEL. (+39) 0173.58597 FAX. (+39) 0173.1992040

ASTE
GIUDIZIARIE.it

QUESTITO – Punto 3

“Accertare lo stato di possesso dell’immobile, con l’indicazione degli eventuali rapporti di locazione (precisando la data del contratto e della registrazione) o di altro tipo (es. contratti di comodato, leasing, ecc. o diritti di abitazione dell’immobile come da provvedimenti giudiziari per separazione, cessazione degli effetti civili del matrimonio, ecc.) conferenti, in fatto, il godimento dei beni a terzi, precisandone le date di apparente inizio e scadenza, il regime legale (soggetti a proroga o meno, fondati su provvedimenti giudiziari definitivi o meno), il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell’interesse dei creditori) ed allegando tutti i documenti rinvenuti (A); indicare, in caso positivo, il doppio valore dell’immobile come libero e come occupato, onde consentire al G.E. di scegliere l’opzione giuridicamente corretta (B) “

Risposta al quesito Punto 3 LETTERA (A-B)

A seguito di accesso c/o le Agenzie delle Entrate di Bra, non si sono rilevati rapporti di locazione o altro incidenti sugli immobili oggetto di espropriazione.

Al momento dei sopralluoghi eseguiti, l’unità immobiliare residenziale al F.57 n. 107 sub. 4 (piano primo) era occupata, quale abitazione principale, dagli usufruttuari intestatari.

Il piano terreno dell’unità di cui sopra risultava, altresì, occupato da altro soggetto senza alcun titolo.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



CRAVANZOLA GEOM. RAFFAELE
VIA MARELLO BOETTI, 29 - 12040 GOVONE (CN)
TEL. (+39) 0173.58597 FAX. (+39) 0173.1992040

QUESTITO – Punto 4

“Esprimere il proprio motivato parere sulla opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti e predisporre, in caso affermativo, il relativo frazionamento, con tutti i dati catastali per ciascun lotto “

Risposta al quesito Punto 4

In riferimento a quanto già ampiamente relazionato nel corpo della perizia, il sottoscritto ha provveduto alla predisposizione di n. 6 Lotti di Vendita, operando altresì il frazionamento catastale delle unità immobiliari derivate ed il frazionamento del mappale n. 138 (ex 17 parte) per consentire, da un lato, lo stralcio catastale di area da associare all'u.i.u. 97 sub. 2 e, dall'altro, per attuare la creazione di un corpo autonomo di particella, autonomamente vendibile.

Ogni Lotto è stato ampiamente descritto e valutato nelle sezioni della presente perizia.

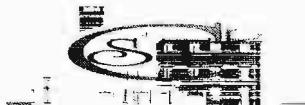
QUESTITO – Punto 5

“ Nel caso di pignoramento di quota, esprimere il proprio motivato parere sulla comoda divisibilità del bene ovvero alienazione separata della quota stessa, predisponendo il relativo frazionamento della quota separata, con tutti i dati catastali relativi “

Risposta al quesito Punto 5

L'esecuzione immobiliare, per quanto riguarda le u.i.u. al Foglio 57 n. 107 sub. 3-4-5-6-7-8, quindi Porzione del Lotto 1 e totalità del Lotto 2, comprende pignoramento di quote miste (Nuda proprietà ed Usufrutto).

Esiste la possibilità di effettuare separazione delle quote e di effettuare la vendita del bene intero "ricavato".



GRAVANZOLA GEOM. RAFFAELE
VIA MARELLI BOETTI, 29 - 12040 GOVONE (CN)
TEL. (+39) 0173.58597 FAX. (+39) 0173.1992040

Il sottoscritto esperto estimatore ha individuato, nei Lotti, ogni porzione catastalmente frazionata in subalterni in modo da potere ottenere una individualità economica e giuridica autonoma su cui si potrebbe concentrare la quota con eventuale conguagli.

Si rimanda comunque e pertanto all'III.mo Sig. Giudice la scelta se ordinare la vendita delle quote indivise pignorate o la vendita dell'intero bene, previa ordinazione di divisione giudiziale programmata, se nessuno dei comproprietari (Usufruttuari aventi diritto di prelazione sulla vendita) avanzi istanza di assegnazione previa corresponsione del valore di stima residuo.

QUESTITO – Punto 6

“ Redigere piante planimetriche per i fabbricati ed eseguire fotografie dei manufatti e delle aree ”

Risposta al quesito Punto 6

Il sottoscritto ha provveduto al rilievo planimetrico generale dei fabbricati oggetto di pignoramento al fine di poter verificarne l'esatta consistenza e corrispondenza rispetto a titoli edilizi.

Per quanto concerne i terreni agricoli, il perito ha utilizzato gli estratti di mappa reperiti presso l'Agenzia dell'Entrate di Cuneo-Territorio, non provvedendo al loro rilievo metrico e picchettamento in sito in quanto non specificatamente richiesto dal quesito del Sig. Giudice III.mo.

Si allegano pertanto le risultanze grafiche unitamente alla documentazione fotografica.



CRAVANZOLA GEOM. RAFFAELE
VIA MARELLO BOETTI, 29 - 12040 GOVONE (CN)
TEL. (+39) 0173.58597 FAX. (+39) 0173.1992040

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

PIANO DI VENDITA

Nell'ordinanza di vendita dovranno essere riportati i dati contenuti nelle seguenti pagine

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it



CRAVANZOLA GEOM. RAFFAELE
VIA MARELLO BOETTI, 29 - 12040 GOVONE (CN)
TEL. (+39) 0173.58597 FAX. (+39) 0173.1992040

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 1

In Comune di Cherasco (CN), Regione Piana

Piena Proprietà e Nuda Proprietà di fabbricati produttivi agricoli (Capannoni e Tettoie) con annessi terreni di pertinenza censiti c/o Agenzia delle Entrate di Cuneo – Territorio, Catasto Fabbricati, foglio n. 57 :

- **mappale 96 sub.2**, Regione Piana snc, Piano T, Categoria D/1, rendita € 1.334,00 comprendente unico locale ad uso Tettoia Aperta/Tettoia oltre alle parti comuni quali per legge ed uso.

- **mappale 97 sub.2**, Regione Piana snc, Piano T, Categoria D/1, rendita € 1.670,00 comprendente unico locale ad uso Tettoia, Locali deposito foraggio, Locali deposito macchinari e prodotti agricoli, Pollaio oltre alle parti comuni quali per legge ed uso.

- **mappale 107 sub.6**, Regione Piana snc, Piano T, Categoria D/1, rendita € 566,00 comprendente unico locale ad uso Tettoia, Locali deposito foraggio, Locali deposito macchinari e prodotti agricoli, oltre alle parti comuni quali per legge ed uso.

- **mappale 107 sub.7**, Regione Piana snc, Piano T (cortile – bene comune non censibile associato al mappale 107 sub. 6);

Il valore considera e comprende altresì la presenza di opere e di manufatti realizzati in difformità/assenza dei titoli autorizzativi edilizi; pertanto il valore a corpo finale è da considerarsi comprensivo delle spese tecniche, oneri comunali, sanzioni, ripristini delle opere eseguite in difformità dai titoli edilizi.

Gli immobili saranno trasferiti a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con ogni diritto, azione, ragione, servitù attiva e passiva di qualunque specie, peso inerente, così come sino ad oggi goduto e posseduto.

Coerenze:

Alle coerenze delle unità immobiliari costituenti Lotto 1 (u.i.u. n. 96 sub.2, 97 sub. 2, 107 sub. 6) risultano le aree scoperte di pertinenza delle particelle n. 96-97 e il b.c.n.c. 107 sub. 7.

Il compendio confina inoltre con le particelle n.12,32,127,109,95,138,31.

Il Valore Complessivo del **Lotto 1** (considerando l'immobile libero da locazioni) è pari ad

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Euro 429.000,00 (euroquattrocentoventinovemila/00)



CRAVANZOLA GEOM. RAFFAELE
VIA MARELLO BDETTI, 29 - 12040 GOVONE (CN)
TEL. (+39) 0173.58597 FAX. (+39) 0173.1992040

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 2

In Comune di Cherasco (CN), Regione Piana

Piena Proprietà e Nuda Proprietà di fabbricato Residenziale con annesso portico e stalla censiti c/o Agenzia delle Entrate di Cuneo – Territorio, Catasto Fabbricati, foglio n. 57 :

- **mappale 107 sub.3**, Regione Piana snc, Piano T-1, Categoria C/2, classe 1, consistenza mq 258, rendita € 333,11 comprendente locali ad uso stalla al piano terreno e porticato/fienile al piano primo oltre alle parti comuni quali per legge ed uso, unitamente al sub. 7 (cortile – bene comune non censibile);

- **mappale 107 sub.4**, Regione Piana snc, Piano T-1, Categoria A/3, classe 1, vani 6, rendita € 266,49 comprendente locali ad uso residenziale al piano terra e primo oltre alle parti comuni quali per legge ed uso, unitamente ai sub. 7-8 (cortili – beni comuni non censibili);

- **mappale 107 sub.7-8**, Regione Piana snc, Piano T (cortili – beni comuni non censibili);

Gli immobili saranno trasferiti a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con ogni diritto, azione, ragione, servitù attiva e passiva di qualunque specie, peso inerente, così come sino ad oggi goduto e posseduto.

Coerenze:

Alle coerenze delle unità immobiliari costituenti Lotto 2 (u.i.u. n. 107 sub.3-4 e parti comuni relative) risultano le aree scoperte di pertinenza della particella n. 107 e il b.c.n.c. 107 sub. 7-8.

Il compendio confina inoltre con le particelle del Lotto 1 (particelle n. 96-97) oltre alle particelle (altra ditta) n. 127,106,109.

Il Valore Complessivo del **Lotto 2** (considerando l'immobile libero da locazioni) è pari ad

Euro 200.000,00 (euroduecentomila/00)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 3

In Comune di Cherasco (CN), Regione Piana

Piena Proprietà e Nuda Proprietà di fabbricato ad uso Sgombero/Magazzino censito c/o Agenzia delle Entrate di Cuneo – Territorio, Catasto Fabbricati, foglio n. 57 :

- mappale 107 sub.5, Regione Piana snc, Piano T-1, Categoria C/2, classe 1, consistenza mq 16, rendita € 20,66 comprendente unico locale ad uso Sgombero/Magazzino al piano terreno oltre alle parti comuni quali per legge ed uso, unitamente ai sub. 7-8 (cortili – beni comuni non censibili);

- mappale 107 sub.7-8, Regione Piana snc, Piano T (cortili – beni comuni non censibili);

L'immobile sarà trasferito a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni diritto, azione, ragione, servitù attiva e passiva di qualunque specie, peso inerente, così come sino ad oggi goduto e posseduto.

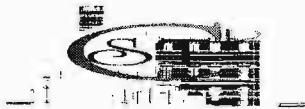
Coerenze:

Alle coerenze delle unità immobiliari costituenti Lotto 3 (u.i.u. n. 107 sub.5 e parti comuni relative) risultano le aree scoperte di pertinenza della particella n. 107 e il b.c.n.c. 107 sub. 7-8.

L'unità immobiliare confina inoltre con le particelle del Lotto 2 di cui relazionato in precedenza (particelle n. 107 sub. 3-4) oltre alle particelle (altra ditta) n. 106-127.

Il Valore Complessivo del **Lotto 3** (considerando l'immobile libero da locazioni) è pari ad

Euro 11.000,00 (euroundicimila/00)



CRAVANZOLA GEOM. RAFFAELE
VIA MARELLO BOETTI, 29 - 12040 GOVONE (CN)
TEL. (+39) 0173.58597 FAX. (+39) 0173.1992040

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 4

In Comune di Cherasco (CN), Regione Piana

Piena Proprietà di Terreno agricolo in unico corpo censito c/o Agenzia delle Entrate di Cuneo - Territorio,

Catasto Terreni, foglio n. 57 :

-mappale 138, Seminativo irriguo di classe 2°, Superficie 1ha75are06ca (pari a mq 17.506), Reddito Dominicale

€ 158,22, Reddito Agrario € 131,10 , costituente unico appezzamento di terreno ad uso pascolo.

L'immobile sarà trasferito a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni diritto, azione, ragione, servitù attiva e passiva di qualunque specie, peso inerente, così come sino ad oggi goduto e posseduto.

Coerenze:

Con riferimento alla mappa del Catasto Terreni, procedendo in senso orario, la particella confina con le particelle al F. 57 n. 31-97-95-6-120-119.

Il Valore Complessivo del **Lotto 4** (considerando l'immobile libero da locazioni) è pari ad

Euro 44.000,00 (euroquarantaquattromila/00)

ASTE
GIUDIZIARIE.it



CRAVANZOLA GEOM. RAFFAELE
VIA MARELLI BOETTI, 29 - 12040 GOVONE (CN)
TEL. (+39) 0173.58597 FAX. (+39) 0173.1992040

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 5

In Comune di Cherasco (CN), Regione Piana

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Piena Proprietà di Terreni agricoli in unico corpo censiti c/o Agenzia delle Entrate di Cuneo – Territorio, Catasto Terreni, foglio n. 57 :

- **mappale 25**, Seminativo di classe 3°, Superficie 40are49ca (pari a mq 4.049), Reddito Dominicale € 24,05, Reddito Agrario € 21,96, costituente appezzamento di terreno ad uso pascolo.
- **mappale 26**, Seminativo di classe 3°, Superficie 20are30ca (pari a mq 2.030), Reddito Dominicale € 12,06, Reddito Agrario € 11,01, costituente appezzamento di terreno ad uso pascolo.
- **mappale 27**, Seminativo di classe 3°, Superficie 20are45ca (pari a mq 2.045), Reddito Dominicale € 12,15, Reddito Agrario € 11,09, costituente appezzamento di terreno ad uso pascolo.
- **mappale 28**, Seminativo di classe 3°, Superficie 31are24ca (pari a mq 3.124), Reddito Dominicale € 18,55, Reddito Agrario € 16,94, costituente appezzamento di terreno ad uso pascolo.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'immobile sarà trasferito a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni diritto, azione, ragione, servitù attiva e passiva di qualunque specie, peso inerente, così come sino ad oggi goduto e posseduto.

Confini Catastali

Con riferimento alla mappa del Catasto Terreni, procedendo in senso orario, le particelle confinano con i mappali al F. 57 n. 111-110-112-24-29.

Il Valore Complessivo del **Lotto 5** (considerando l'immobile libero da locazioni) è pari ad

Euro 20.000,00 (euro ventimila/00)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



CRAVANZOLA GEOM. RAFFAELE
VIA MARELLO BOETTI, 29 - 12040 GOVONE (CN)
TEL. (+39) 0173.58597 FAX. (+39) 0173.1992040

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 6

In Comune di Cherasco (CN), Regione Piana

Piena Proprietà di Terreni agricoli in unico corpo (costituenti sedime di strada privata asfaltata) censiti c/o Agenzia delle Entrate di Cuneo – Territorio, Catasto Terreni, foglio n. 57 :

- **mappale 98**, Prato irriguo di classe 3°, Superficie 07are35ca (pari a mq 735), Reddito Dominicale € 4,74, Reddito Agrario € 4,93, costituente appezzamento di terreno attualmente occupato da strada privata asfaltata.
- **mappale 100**, Prato irriguo di classe 3°, Superficie 04are42ca (pari a mq 442), Reddito Dominicale € 2,85, Reddito Agrario € 2,97, costituente appezzamento di terreno **attualmente occupato da strada privata asfaltata**.

L'immobile sarà trasferito a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni diritto, azione, ragione, servitù attiva e passiva di qualunque specie, peso inerente, così come sino ad oggi goduto e posseduto.

Confini Catastali

Con riferimento alla mappa del Catasto Terreni, procedendo in senso orario, le particelle confinano con i mappali al F. 57 n. 91, Strada Provinciale n. 661, 99,101,19,95.

Il Valore Complessivo del **Lotto 6** (considerando l'immobile libero da locazioni) è pari ad

Euro 2.900,00 (eurodueilanovecento/00)

ASTE
GIUDIZIARIE.it



CRAVANZOLA GEOM. RAFFAELE
VIA MARELLO BOETTI, 29 - 12040 GOVONE (CN)
TEL. (+39) 0173.58597 FAX. (+39) 0173.1992040

QUESTITO – Punto 8

ASTE
GIUDIZIARIE.it

“ *Elencazione, con riferimento a ciascun lotto, delle formalità (iscrizioni e trascrizioni), vincoli e oneri, anche di natura condominiale, delle quali dovrà essere ordinata la cancellazione e che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente* “

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Risposta al quesito Punto 8

LOTTO 1

TRASCRIZIONE CONTRO del 16/06/2004 - Registro Particolare 3683 Registro Generale 5035
Pubblico ufficiale VICINELLI MARCO Repertorio 55957/14129 del 27/05/2004

ATTO TRA VIVI - **COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE** Immobili siti in CHERASCO(CN) a
Favore/Contro: [REDACTED] – Pasio Carla sui seguenti immobili nel Comune di Cherasco (CN),
Foglio 57 ex n. 108,97,17.

TRASCRIZIONE CONTRO del 10/10/2007 - Registro Particolare 6139 Registro Generale 8998
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1576/2007 del 10/09/2007 ATTO ESECUTIVO O
CAUTELARE - **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.**

Immobili siti in CHERASCO(CN) a Favore: Busso Enrico. Contro: [REDACTED] sui seguenti
immobili nel Comune di Cherasco (CN), Foglio 57 ex n. 96,107.

*(Si specifica che alla data della presente perizia la particella ex 96 è intestata alla Sig.ra [REDACTED]
e la particella n. 107 alla Sig. [REDACTED] in qualità di Nuda Proprietaria con [REDACTED] e
Bagnasco Anna Maria in qualità di usufruttuari).*

TRASCRIZIONE CONTRO del 26/03/2010 - Registro Particolare 1981 Registro Generale 2582
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ALBA Repertorio 172/2010 del 08/02/2010

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Immobili siti in CHERASCO(CN) a Favore: Pittatore Emanuele. Contro: [REDACTED] sui
seguenti immobili nel Comune di Cherasco (CN), Foglio 57 ex n. 96,107.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



CRAVANZOLA GEOM. RAFFAELE
VIA MARELLA BOETTI, 29 - 12040 GOVONE (CN)
TEL. (+39) 0173.58597 FAX. (+39) 0173.1992040

(Si specifica che alla data della presente perizia la particella ex 96 è intestata alla Sig.ra [REDACTED] e la particella n. 107 alla Sig. [REDACTED] in qualità di Nuda Proprietaria con [REDACTED] e [REDACTED] in qualità di usufruttuari).

TRASCRIZIONE CONTRO del 26/05/2010 - Registro Particolare 3367 Registro Generale 4395
Pubblico ufficiale TRIBUNALE ALBA Repertorio 324 del 15/04/2010

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in CHERASCO(CN) a Favore: Bianco Franco. Contro: [REDACTED] sui seguenti immobili nel Comune di Cherasco (CN), Foglio 57 ex n. 96,107.

(Si specifica che alla data della presente perizia la particella ex 96 è intestata alla Sig.ra [REDACTED] e la particella n. 107 alla Sig. [REDACTED] in qualità di Nuda Proprietaria con [REDACTED] e [REDACTED] in qualità di usufruttuari).

ISCRIZIONE CONTRO del 10/09/2010 - Registro Particolare 1066 Registro Generale 7225

Pubblico ufficiale VICINELLI MARCO Repertorio 62511/18123 del 03/09/2010

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Immobili siti in CHERASCO(CN) a Favore: Cassa di Risparmi di Asti S.p.a. Contro: [REDACTED] - [REDACTED] - [REDACTED] (Debitore non datore di Ipoteca) sui seguenti immobili nel Comune di Cherasco (CN), Foglio 57 ex n. 17-108-97.

TRASCRIZIONE CONTRO del 12/04/2013 - Registro Particolare 1965 Registro Generale 2530
Pubblico ufficiale UFFICIO N.E.P. Repertorio 427/2013 del 05/04/2013

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in CHERASCO(CN) a Favore: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
Contro: [REDACTED] sui seguenti immobili nel Comune di Cherasco (CN), Foglio 57 ex n. 17-108-97.



GRAVANZOLA GEOM. RAFFAELE
VIA MARELLO BOETTI, 29 - 12040 GOVONE (CN)
TEL. (+39) 0173.58597 FAX. (+39) 0173.1992040

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 2

TRASCRIZIONE CONTRO del 10/10/2007 - Registro Particolare 6139 Registro Generale 8998
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1576/2007 del 10/09/2007 ATTO ESECUTIVO O
CAUTELARE - **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.**

Immobili siti in CHERASCO(CN) a Favore: Busso Enrico. Contro: [REDACTED] sui seguenti
immobili nel Comune di Cherasco (CN), Foglio 57 ex n. 107.

*(Si specifica che alla data della presente perizia la particella ex n. 107 è intestata alla Sig. [REDACTED]
[REDACTED] in qualità di Nuda Proprietarie con [REDACTED] e [REDACTED] in qualità di
usufruttuari).*

TRASCRIZIONE CONTRO del 26/03/2010 - Registro Particolare 1981 Registro Generale 2582
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ALBA Repertorio 172/2010 del 08/02/2010

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Immobili siti in CHERASCO(CN) a Favore: Pittatore Emanuele. Contro: [REDACTED] sui
seguenti immobili nel Comune di Cherasco (CN), Foglio 57 ex n. 107.

*(Si specifica che alla data della presente perizia la particella ex n. 107 è intestata alla Sig. [REDACTED]
[REDACTED] qualità di Nuda Proprietarie con [REDACTED] e [REDACTED] in qualità di
usufruttuari).*

TRASCRIZIONE CONTRO del 26/05/2010 - Registro Particolare 3367 Registro Generale 4395
Pubblico ufficiale TRIBUNALE ALBA Repertorio 324 del 15/04/2010

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Immobili siti in CHERASCO(CN) a Favore: [REDACTED] Contro: [REDACTED] sui seguenti
immobili nel Comune di Cherasco (CN), Foglio 57 ex n. 107.

*(Si specifica che alla data della presente perizia la particella ex n. 107 è intestata alla Sig. [REDACTED]
[REDACTED] in qualità di Nuda Proprietarie con [REDACTED] e [REDACTED] in qualità di
usufruttuari).*

ASTE
GIUDIZIARIE.it



CRAVANZOLA GEOM. RAFFAELE
VIA MARELLA BOETTI, 29 - 12040 GOVONE (CN)
TEL. (+39) 0173.58597 FAX. (+39) 0173.1992040

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 3

TRASCRIZIONE CONTRO del 10/10/2007 - Registro Particolare 6139 Registro Generale 8998
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1576/2007 del 10/09/2007 ATTO ESECUTIVO O
CAUTELARE - **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.**

Immobili siti in CHERASCO(CN) a Favore: Busso Enrico. Contro: [REDACTED] sui seguenti
immobili nel Comune di Cherasco (CN), Foglio 57 ex n. 107.

*(Si specifica che alla data della presente perizia la particella ex n. 107 è intestata alla Sig. [REDACTED]
in qualità di Nuda Proprietarie con [REDACTED] e [REDACTED] in qualità di usufruttuari).*

TRASCRIZIONE CONTRO del 26/03/2010 - Registro Particolare 1981 Registro Generale 2582
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ALBA Repertorio 172/2010 del 08/02/2010
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Immobili siti in CHERASCO(CN) a Favore: Pittatore Emanuele. Contro: [REDACTED] sui
seguenti immobili nel Comune di Cherasco (CN), Foglio 57 ex n. 107.

*(Si specifica che alla data della presente perizia la particella ex n. 107 è intestata alla Sig. [REDACTED]
in qualità di Nuda Proprietarie con [REDACTED] e [REDACTED] in qualità di usufruttuari).*

TRASCRIZIONE CONTRO del 26/05/2010 - Registro Particolare 3367 Registro Generale 4395
Pubblico ufficiale TRIBUNALE ALBA Repertorio 324 del 15/04/2010
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Immobili siti in CHERASCO(CN) a Favore [REDACTED] Contro: [REDACTED] sui seguenti
immobili nel Comune di Cherasco (CN), Foglio 57 ex n. 107.

*(Si specifica che alla data della presente perizia la particella ex n. 107 è intestata alla Sig. [REDACTED]
in qualità di Nuda Proprietarie con [REDACTED] e [REDACTED] in qualità di usufruttuari).*

ASTE
GIUDIZIARIE.it



CRAVANZOLA GEOM. RAFFAELE
VIA MARELLA BOETTI, 29 - 12040 GOVONE (CN)
TEL. (+39) 0173.58597 FAX. (+39) 0173.1992040

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 4

TRASCRIZIONE CONTRO del 16/06/2004 - Registro Particolare 3683 Registro Generale 5035

Pubblico ufficiale VICINELLI MARCO Repertorio 55957/14129 del 27/05/2004

ATTO TRA VIVI - **COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE** Immobili siti in CHERASCO(CN) a

Favore/Contro: [REDACTED] - [REDACTED] sui seguenti immobili nel Comune di Cherasco (CN),
Foglio 57 ex n. 17.

ISCRIZIONE CONTRO del 10/09/2010 - Registro Particolare 1066 Registro Generale 7225

Pubblico ufficiale VICINELLI MARCO Repertorio 62511/18123 del 03/09/2010

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Immobili siti in CHERASCO(CN) a Favore: Cassa di Risparmi di Asti S.p.a. Contro: [REDACTED]
- [REDACTED] - [REDACTED] (Debitore non datore di Ipoteca) sui seguenti immobili nel Comune di
Cherasco (CN), Foglio 57 ex n. 17.

TRASCRIZIONE CONTRO del 12/04/2013 - Registro Particolare 1965 Registro Generale 2530

Pubblico ufficiale UFFICIO N.E.P. Repertorio 427/2013 del 05/04/2013

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Immobili siti in CHERASCO(CN) a Favore: [REDACTED]
Contro: [REDACTED] sui seguenti immobili nel Comune di Cherasco (CN), Foglio 57 ex n. 17-
108-97.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



CRAVANZOLA GEOM. RAFFAELE
VIA MARELLO BOETTI, 29 - 12040 GOVONE (CN)
TEL. (+39) 0173.58597 FAX. (+39) 0173.1992040

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 5

TRASCRIZIONE CONTRO del 16/06/2004 - Registro Particolare 3683 Registro Generale 5035

Pubblico ufficiale VICINELLI MARCO Repertorio 55957/14129 del 27/05/2004

ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE Immobili siti in CHERASCO(CN) a

Favore/Contro: [REDACTED] - [REDACTED] sui seguenti immobili nel Comune di Cherasco (CN),
Foglio 57 ex n. 25,26,27,28.

TRASCRIZIONE CONTRO del 26/05/2010 - Registro Particolare 3367 Registro Generale 4395

Pubblico ufficiale TRIBUNALE ALBA Repertorio 324 del 15/04/2010

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in CHERASCO(CN) a Favore: [REDACTED] Contro [REDACTED] sui seguenti
immobili nel Comune di Cherasco (CN), Foglio 57 ex n. 107.

(Si specifica che alla data della presente perizia la particella ex n. 107 è intestata alla Sig. Ferrua ilaria
in qualità di Nuda Proprietarie con Ferrua Tomaso e Bagnasco Anna Maria in qualità di usufruttuari).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



CRAVANZOLA GEOM. RAFFAELE
VIA MARELLA BOETTI, 29 - 12040 GOVONE (CN)
TEL. (+39) 0173.58597 FAX. (+39) 0173.1992040

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

LOTTO 6

TRASCRIZIONE CONTRO del 16/06/2004 - Registro Particolare 3683 Registro Generale 5035

Pubblico ufficiale VICINELLI MARCO Repertorio 55957/14129 del 27/05/2004

ATTO TRA VIVI - **COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE** Immobili siti in CHERASCO(CN) a

Favore/Contro: [REDACTED] - [REDACTED] sui seguenti immobili nel Comune di Cherasco (CN),

Foglio 57 ex n. 98,100.

TRASCRIZIONE CONTRO del 26/05/2010 - Registro Particolare 3367 Registro Generale 4395

Pubblico ufficiale TRIBUNALE ALBA Repertorio 324 del 15/04/2010

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Immobili siti in CHERASCO(CN) a Favore: [REDACTED] Contro: [REDACTED] sui seguenti

immobili nel Comune di Cherasco (CN), Foglio 57 ex n. 98-100.

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 



CRAVANZOLA GEOM. RAFFAELE
VIA MARELLO BOETTI, 29 - 12040 GOVONE (CN)
TEL. (+39) 0173.58597 FAX. (+39) 0173.1992040

ASTE
GIUDIZIARIE.it

QUESTITO – Punto 9

“ Predisporre le domande delle volture catastali (A) e le denunce fiscali obbligatorie conseguenti alla vendita (tra cui INVIM a titolo di esempio) (B), riportando sui relativi moduli tutti i dati acquisibili “

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Risposta al quesito Punto 9 **LETTERA (A-B)**

MODULISTICA E DENUNCE FISCALI

Non si predispongono domanda di voltura né al Catasto Terreni né al Catasto Fabbricati in quanto con la trascrizione meccanizzata del Decreto di Trasferimento alla Conservatoria dei Registri Immobiliari, la volturazione avverrà automaticamente barrando l'apposita casella.

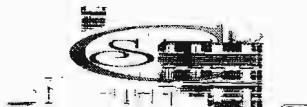
Non si redige la denuncia INVIM poiché a decorrere dal 01.01.2002 l'imposta non è più dovuta.

In merito alla vendita degli immobili oggetto di stima, l'esperto estimatore dichiara, ai sensi e per gli effetti del 2° comma art. 18 legge 47/85 e s.m.i., che al Decreto di Trasferimento dovrà essere ALLEGATO il Certificato di Destinazione Urbanistica; tale certificato è stato allegato nella presente perizia (ALLEGATO 5).

QUESTITO – Punto 10

“ Depositare la relazione scritta per l'Ufficio, almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c., unitamente ad un floppy disk contenente su apposito file i dati catastali che dovranno riportarsi nell'ordinanza di vendita e l'elenco delle formalità da cancellare col decreto di trasferimento; inviare altresì copia della predetta relazione, sempre nel termine di almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c., ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi “

ASTE
GIUDIZIARIE.it



CRAVANZOLA GEOM. RAFFAELE
VIA MARELLA BOETTI, 29 - 12040 GOVONE (CN)
TEL. (+39) 0173.58597 FAX. (+39) 0173.1992040

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Risposta al quesito Punto 10

L'originale della presente Relazione di Perizia Estimativa ed i relativi allegati vengono depositati presso la Cancelleria Esecuzioni del Tribunale di Asti (ex Alba), unitamente al fascicolo della procedura esecutiva e n. 3 CD-Rom.

In conformità alle prescrizioni di cui al mandato, il sottoscritto provvede ad inviare copia della perizia a mezzo posta elettronica certificata (P.E.C.) al creditore procedente E.I. 71/2013 R.G.E, per conoscenza ai precedenti E.I. n. 39/2010 R.G. - 62/2010 R.G.E, a tutti i creditori intervenuti, così come all'esecutato e quanti altri coinvolti nell'esecuzione riunita.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



CRAVANZOLA GEOM. RAFFAELE
VIA MARELLO BOETTI, 29 - 12040 GOVONE (CN)
TEL. (+39) 0173.58597 FAX. (+39) 0173.1992040

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il sottoscritto, riconoscendo all'Ill.mo G.E. **Dott. Marco BOTTALLO** per la fiducia riposta e dichiarando la propria completa disponibilità per eventuali altre delucidazioni in merito vista la complessità dell'elaborato, coglie l'occasione per porgere i più deferenti ossequi e consegna la presente relazione di consulenza tecnica estimativa corredata dai seguenti allegati:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ALLEGATO 1: Planimetrie – Estratti mappali – Rilievi – Lotti - schede catastali

ALLEGATO 2: Documentazione fotografica dello stato attuale dei luoghi

ALLEGATO 3: Estratti generale dei provvedimenti autorizzativi Comunali

ALLEGATO 4: Estratti di Piano Regolatore Generale e delle Norme Tecniche di Attuazione

ALLEGATO 5: Certificato di destinazione urbanistica

ALLEGATO 6: Pratiche Variazioni catastali - Visure catastali finali – Elenco sintetico delle Formalità

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Si allega al plico altresì n. 3 CD Rom contenenti copia della presente perizia oltre agli allegati dal n. 1 al n. 6, i dati catastali che dovranno riportarsi nell'ordinanza di vendita e l'elenco delle formalità da cancellare col decreto di trasferimento.

Con premurosa osservanza.

Govone li, **02.01.2014**

(L'esperto Estimatore - CTU)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Geom. **CRAVANZOLA** Raffaele

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Pag.82