TRIBUNALE DI CUNEO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Boglio Claudio, nell'Esecuzione Immobiliare 82/2021 del R.G.E.

promossa da

******* Omissis *******

contro

******* Omissis *******

Firmato Da: BOGLIO CLAUDIO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 14ceaed

SOMMARIO

Incarico 4
Premessa 4
Lotto 1 5
Descrizione 6
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Savigliano (CN) - Strada Campasso n. 2 , piano 1 6
Bene N° 2 - Fabbricato agricolo ubicato a Savigliano (CN) - Strada Campasso n. 2 , piano 1 6
Completezza documentazione ex art. 567 6
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Savigliano (CN) - Strada Campasso n. 2 , piano 1 6
Bene N° 2 - Fabbricato agricolo ubicato a Savigliano (CN) - Strada Campasso n. 2 , piano 1 6
Titolarità 6
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Savigliano (CN) - Strada Campasso n. 2 , piano 1 6
Bene N° 2 - Fabbricato agricolo ubicato a Savigliano (CN) - Strada Campasso n. 2 , piano 1 7
Confini 7
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Savigliano (CN) - Strada Campasso n. 2 , piano 1 7
Bene N° 2 - Fabbricato agricolo ubicato a Savigliano (CN) - Strada Campasso n. 2 , piano 1 7
Consistenza 8
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Savigliano (CN) - Strada Campasso n. 2 , piano 1 8
Bene N° 2 - Fabbricato agricolo ubicato a Savigliano (CN) - Strada Campasso n. 2 , piano 1 8
Cronistoria Dati Catastali 8
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Savigliano (CN) - Strada Campasso n. 2 , piano 1 8
Bene N° 2 - Fabbricato agricolo ubicato a Savigliano (CN) - Strada Campasso n. 2 , piano 1 9
Dati Catastali 9
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Savigliano (CN) - Strada Campasso n. 2 , piano 1 9
Bene N° 2 - Fabbricato agricolo ubicato a Savigliano (CN) - Strada Campasso n. 2 , piano 1 10
Stato conservativo 10
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Savigliano (CN) - Strada Campasso n. 2 , piano 1 10
Bene N° 2 - Fabbricato agricolo ubicato a Savigliano (CN) - Strada Campasso n. 2 , piano 1 10
Parti Comuni 10
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Savigliano (CN) - Strada Campasso n. 2 , piano 1 10
Bene N° 2 - Fabbricato agricolo ubicato a Savigliano (CN) - Strada Campasso n. 2 , piano 1 10
Caratteristiche costruttive prevalenti 11

Firmato Da: BOGLIO CLAUDIO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 14ceaed

Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Savigliano (CN) - Strada Campasso n. 2 , piano 1 11
Bene N° 2 - Fabbricato agricolo ubicato a Savigliano (CN) - Strada Campasso n. 2 , piano 1 11
Stato di occupazione 11
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Savigliano (CN) - Strada Campasso n. 2 , piano 1 11
Bene N° 2 - Fabbricato agricolo ubicato a Savigliano (CN) - Strada Campasso n. 2 , piano 1 12
Provenienze Ventennali 12
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Savigliano (CN) - Strada Campasso n. 2 , piano 1 12
Bene N° 2 - Fabbricato agricolo ubicato a Savigliano (CN) - Strada Campasso n. 2 , piano 1 13
Formalità pregiudizievoli 15
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Savigliano (CN) - Strada Campasso n. 2 , piano 1 15
Bene N° 2 - Fabbricato agricolo ubicato a Savigliano (CN) - Strada Campasso n. 2 , piano 1 16
Normativa urbanistica 17
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Savigliano (CN) - Strada Campasso n. 2 , piano 1 17
Bene N° 2 - Fabbricato agricolo ubicato a Savigliano (CN) - Strada Campasso n. 2 , piano 1 17
Regolarità edilizia 17
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Savigliano (CN) - Strada Campasso n. 2 , piano 1 17
Bene N° 2 - Fabbricato agricolo ubicato a Savigliano (CN) - Strada Campasso n. 2 , piano 1 18
Stima / Formazione lotti 20
Riserve e particolarità da segnalare 21

Firmato Da: BOGLIO CLAUDIO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 14ceaed

INCARICO

All'udienza del 26/07/2021, il sottoscritto Geom. Boglio Claudio, con studio in Corso Italia, 108 - 12037 - Saluzzo (CN), email boglioclaudio@tin.it;claudio@studioprogettisti.it;tecnico@studioboglio.it, PEC claudio.boglio@geopec.it, Tel. 017 545 095, Fax 017 545 095, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/07/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Savigliano (CN) - Strada Campasso n. 2 , piano 1 (Coord. Geografiche: N 44,3959 E 7,3919)
- **Bene N° 2** - Fabbricato agricolo ubicato a Savigliano (CN) - Strada Campasso n. 2 , piano 1 (Coord. Geografiche: N 44,3957 E 7,3919)

Firmato Da: BOGLIO CLAUDIO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 14ceaed

LOTTO 1

Firmato Da: BOGLIO CLAUDIO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 14ceaed

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Savigliano (CN) - Strada Campasso n. 2 , piano 1
- **Bene N° 2** - Fabbricato agricolo ubicato a Savigliano (CN) - Strada Campasso n. 2 , piano 1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAVIGLIANO (CN) - STRADA CAMPASSO N. 2 , PIANO 1

Abitazione di tipo popolare posta al piano primo

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 2 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A SAVIGLIANO (CN) - STRADA CAMPASSO N. 2 , PIANO 1

Il bene è costituito da fabbricato agricolo (capannone) di fattura mediocre

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAVIGLIANO (CN) - STRADA CAMPASSO N. 2 , PIANO 1

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

BENE N° 2 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A SAVIGLIANO (CN) - STRADA CAMPASSO N. 2 , PIANO 1

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAVIGLIANO (CN) - STRADA CAMPASSO N. 2 , PIANO 1

Firmato Da: BOGLIO CLAUDIO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 14ceaed

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

**** Omissis ****

BENE N° 2 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A SAVIGLIANO (CN) - STRADA CAMPASSO N. 2 , PIANO 1

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

**** Omissis ****

CONFINI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAVIGLIANO (CN) - STRADA CAMPASSO N. 2 , PIANO 1

Confine Nord: Strada Campasso
Confine Est: cortile comune
Confine Sud: cortile comune
Confine Ovest: cortile comune

BENE N° 2 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A SAVIGLIANO (CN) - STRADA CAMPASSO N. 2 , PIANO 1

Confine Nord: cortile comune
Confine Est: cortile comune
Confine Sud: cortile comune
Confine Ovest: mapp.90 sub. 2

Firmato Da: BOGLIO CLAUDIO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 14ceaed

CONSISTENZA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAVIGLIANO (CN) - STRADA CAMPASSO N. 2 , PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	123,60 mq	163,31 mq	1,00	163,31 mq	2,75 m	1
Balcone scoperto	20,11 mq	20,11 mq	0,25	5,03 mq	0,00 m	1
			Totale superficie convenzionale:	**168,34 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**168,34 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A SAVIGLIANO (CN) - STRADA CAMPASSO N. 2 , PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Fabbricato agricolo	458,55 mq	489,50 mq	1,00	489,50 mq	6,70 m	T
			Totale superficie convenzionale:	**489,50 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**489,50 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAVIGLIANO (CN) - STRADA CAMPASSO N. 2 , PIANO 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **29/07/1998** al **12/11/2001**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 16, Part. 35, Sub. 5 Categoria A4 Cl.5, Cons. 6 Rendita € 254,10 Piano 1
Dal **12/11/2001** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 16, Part. 35, Sub. 5 Categoria A4 Cl.5, Cons. 6 Rendita € 254,10 Piano 1

Firmato Da: BOGLIO CLAUDIO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 14ceaed

Dal **09/11/2015** al **20/01/2022**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 16, Part. 35, Sub. 5 Categoria A4 Cl.5, Cons. 6 Superficie catastale 162 mq Rendita € 254,10 Piano 1

**** Omissis ****

BENE N° 2 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A SAVIGLIANO (CN) - STRADA CAMPASSO N. 2 , PIANO 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **29/07/1998** al **12/11/2001**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 16, Part. 90, Sub. 1 Categoria C2 Cl.1, Cons. 460 Rendita € 498,90 Piano T
Dal **12/11/2001** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 16, Part. 90, Sub. 1 Categoria C2 Cl.1, Cons. 460 Superficie catastale 476 mq Rendita € 498,90 Piano T
Dal **09/11/2015** al **20/01/2022**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 16, Part. 90, Sub. 1 Categoria C2 Cl.1, Cons. 460 Superficie catastale 476 mq Rendita € 498,90 Piano T

**** Omissis ****

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAVIGLIANO (CN) - STRADA CAMPASSO N. 2 , PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	35	5		A4	5	6	162 mq	254,1 €	1	

Firmato Da: BOGLIO CLAUDIO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 14ceaed

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

BENE N° 2 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A SAVIGLIANO (CN) - STRADA CAMPASSO N. 2 , PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	90	1		C2	1	460	476 mq	498,9 €	T	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAVIGLIANO (CN) - STRADA CAMPASSO N. 2 , PIANO 1

L'immobile allo stato attuale si presenta in condizioni mediocri.
I serramenti esterni sono di scarsa fattura con la presenza di vetri singoli, le pavimentazioni e le porte interne sono datate ancorché in buone condizioni

BENE N° 2 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A SAVIGLIANO (CN) - STRADA CAMPASSO N. 2 , PIANO 1

L'immobile allo stato attuale si presenta in condizioni mediocri, mentre risulta in buono stato la copertura.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAVIGLIANO (CN) - STRADA CAMPASSO N. 2 , PIANO 1

E' parte comune fra il bene in oggetto ed il limitrofo fabbricato produttivo agricolo, l'area cortile e l'accesso dalla Via Campasso

BENE N° 2 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A SAVIGLIANO (CN) - STRADA CAMPASSO N. 2 , PIANO 1

Firmato Da: BOGLIO CLAUDIO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 14ceaed

E' parte comune fra il bene in oggetto ed il limitrofo fabbricato abitativo, l'area cortile e l'accesso dalla Via Campasso

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAVIGLIANO (CN) - STRADA CAMPASSO N. 2 , PIANO 1

FONDAZIONI: in muratura - stato non verificabile
STRUTTURA: elevazioni muratura portante di mattoni, orizzontamenti in c.a misto laterizi - buono stato
TETTO: struttura in legno con manto in coppi - buono stato
PARETI ESTERNE: tamponamenti in muratura di mattoni - buono stato
PARETI INTERNE: tramezzature in mattoni forati - buono stato
SCALA ESTERNA: pedate in pietra - in buono stato
SCALA INTERNA: pedata in pietra - in buono stato
INTONACI ESTERNI: pareti intonacate a rinzaffo - stato mediocre
INTONACI INTERNI: pareti intonacate a rinzaffo - stato mediocre
TINTEGGIATURA ESTERNA: presente - stato scadente
PAVIMENTI: piastrelle per tutti i locali - buono stato
RIVESTIMENTI: pareti bagno rivestito in piastrelle in ceramica ad H 1,20 m, parete cucina attrezzata rivestite in piastrelle in ceramica ad H 1,50 m - stato discreto
INFISSI ESTERNI: serramenti in legno con vetri singoli, presenza persiane avvolgibili in legno - stato discreto
INFISSI INTERNI: serramenti in legno tamburato - stato discreto
IMPIANTO ELETTRICO: sottotraccia, tensione 220V - stato mediocre
IMPIANTO TERMICO: presenza radiatori - stato mediocre
IMPIANTO IDRICO: sottotraccia con tubi ferro e polietilene - stato mediocre
AREA ESTERNA: cortile in ghiaia - stato normale

BENE N° 2 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A SAVIGLIANO (CN) - STRADA CAMPASSO N. 2 , PIANO 1

FONDAZIONI: in muratura - stato non verificabile
STRUTTURA: elevazioni in muratura portante di mattoni- in buono stato
TETTO: struttura in legno con manto copertura in coppi - in buono stato
PARETI ESTERNE: tamponamenti in muratura di mattoni ed blocchetti in cemento - in buono stato
PARETI INTERNE: tramezzature interna realizzata in legno e pannelli - in discreto stato
INTONACI ESTERNI/INTERNI: le pareti non presentano intonaco
RECINZIONI: realizzata rete metallica
PAVIMENTI: battuto in cls
INFISSI: assenti
IMPIANTI: assenti

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAVIGLIANO (CN) - STRADA CAMPASSO N. 2 , PIANO 1

L'immobile risulta occupato da SOBRA' Battista (esecutato) e CARLE Annamaria (comproprietaria dell'immobile e moglie dell'esecutato)

Firmato Da: BOGLIO CLAUDIO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 14ceaed

**** Omissis ****

BENE N° 2 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A SAVIGLIANO (CN) - STRADA CAMPASSO N. 2 , PIANO 1

L'immobile risulta utilizzato da SOBRA' Battista (esecutato) e CARLE Annamaria (comproprietaria dell'immobile e moglie dell'esecutato)

**** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAVIGLIANO (CN) - STRADA CAMPASSO N. 2 , PIANO 1

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="8">Dal 29/07/1998 al 12/11/2001</td><td rowspan="8">**** Omissis ****</td><td colspan="4">Atto di compravendita</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Notaio PORTERA Mario</td><td>29/07/1998</td><td>93546</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Conservatoria di Saluzzo</td><td>30/07/1998</td><td>4803</td><td>3776</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="8">Dal 29/07/1998 al 12/11/2001</td><td rowspan="8">**** Omissis ****</td><td colspan="4">Compravendita</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Notaio PORTERA Mario</td><td>29/07/1998</td><td>93546</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Conservatoria di Saluzzo</td><td>30/07/1998</td><td>4804</td><td>3777</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
</table>

Firmato Da: BOGLIO CLAUDIO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 14ceaed

Dal **29/07/1998** al **12/11/2001**	**** Omissis ****	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio PORTERA Mario	29/07/1998	93546	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di Saluzzo	30/07/1998	4805	3778
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **12/11/2001** al **20/01/2022**	**** Omissis ****	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio BORRO Fiorella	12/11/2001	30171	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di Saluzzo	03/12/2001	7656	5949
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

**** Omissis ****

BENE N° 2 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A SAVIGLIANO (CN) - STRADA CAMPASSO N. 2 , PIANO 1

Periodo	**Proprietà**	**Atti**			
Dal **29/07/1998** al **12/11/2001**	**** Omissis ****	**Atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**

Firmato Da: BOGLIO CLAUDIO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 14ceaed

		Notaio PORTERA Mario	29/07/1998	93546	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di Slauzzo	30/07/1998	4805	3778
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **29/07/1998** al **12/11/2001**	**** Omissis ****	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio PORTERA Mario	29/07/1998	93546	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di Saluzzo	30/07/1998	4803	3776
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **29/07/1998** al **12/11/2001**	**** Omissis ****	**Atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio PORTERA Mario	29/07/1998	93546	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di Saluzzo	30/07/1998	4804	3777
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **12/11/2001** al **20/01/2022**	**** Omissis ****	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio BORRO Fiorella	12/11/2001	30171	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di Saluzzo	03/12/2001	7656	5949

Firmato Da: BOGLIO CLAUDIO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 14ceaed

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

**** Omissis ****

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAVIGLIANO (CN) - STRADA CAMPASSO N. 2 , PIANO 1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di SALUZZO aggiornate al 20/01/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
  Iscritto a Cuneo il 09/06/2020
  Reg. gen. 2928 - Reg. part. 357
  Quota: 1/2
  Importo: € 115.236,29
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 112.579,79
  Rogante: Tribunale di Cuneo
  Data: 07/08/2019
  N° repertorio: 1077
  Note: **** Omissis ****

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento**
  Trascritto a Cuneo il 07/07/2021
  Reg. gen. 5376 - Reg. part. 4310
  Quota: 1/2
  A favore di **** Omissis ****

Firmato Da: BOGLIO CLAUDIO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 14ceaed

Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione di Ipoteche e Pignoramenti e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere:
Pignoramenti € 294,00 cadauno
Ipoteca legale/giudiziale: 0,50% su minor valore fra somma iscritta e prezzo di aggiudicazione- Minimo € 200

**** Omissis ****

BENE N° 2 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A SAVIGLIANO (CN) - STRADA CAMPASSO N. 2 , PIANO 1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di SALUZZO aggiornate al 20/01/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
  Iscritto a Cuneo il 09/06/2020
  Reg. gen. 2928 - Reg. part. 357
  Quota: 1/2
  Importo: € 115.236,29
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 112.579,79
  Rogante: Tribunale di Cuneo
  Data: 07/08/2019
  N° repertorio: 1077
  Note: **** Omissis ****

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento**
  Trascritto a Cuneo il 07/07/2021
  Reg. gen. 5376 - Reg. part. 4310
  Quota: 1/2
  A favore di **** Omissis ****

Firmato Da: BOGLIO CLAUDIO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 14ceaed

Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione di Ipoteche e Pignoramenti e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere:
Pignoramenti € 294,00 cadauno
Ipoteca legale/giudiziale: 0,50% su minor valore fra somma iscritta e prezzo di aggiudicazione- Minimo € 200

**** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAVIGLIANO (CN) - STRADA CAMPASSO N. 2 , PIANO 1

Il territorio normato dal piano regolatore "Variante del 2001" approvata con Deliberazione Giunta Regionale 14.02.2005 n. 34 – 14750, e successive varianti. Il fondo ricade in area "E agricole produttive" normate dall'art. 20 delle NTA.

BENE N° 2 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A SAVIGLIANO (CN) - STRADA CAMPASSO N. 2 , PIANO 1

Il territorio normato dal piano regolatore "Variante del 2001" approvata con Deliberazione Giunta Regionale 14.02.2005 n. 34 – 14750, e successive varianti. Il fondo ricade in area "E agricole produttive" normate dall'art. 20 delle NTA.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAVIGLIANO (CN) - STRADA CAMPASSO N. 2 , PIANO 1

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

IL fabbricato è di costruzione anteriore al 01.09.1967

Successivamente l'unità in questione è stata oggetto di intervento dell'Organo competente del comune di Savigliano (CN):
a) Autorizzazione del 04/10/1975
b) Autorizzazione n. 94/0343 del 20/01/1995

Firmato Da: BOGLIO CLAUDIO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 14ceaed

c) Concessione Edilizia (Condono 1985) n. C/196 el 30/10/1991

Nei provvedimenti edilizi riportati vengono riportate planimetrie delle u.i.u. in questione, che risultano fedeli allo stato di fatto e quindi la regolarizzazione non è necessaria.

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dello incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte – per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finance teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici , alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scrittografici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale. Le pratiche citate sono state richieste al Comune di Savigliano con pec del 03/08/2021 e consegnate per la consultazione il 01.09.2021: i provvedimenti citati sono quindi quelli forniti direttamente dall'archivista comunale.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

BENE N° 2 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A SAVIGLIANO (CN) - STRADA CAMPASSO N. 2 , PIANO 1

IL fabbricato è di costruzione anteriore al 01.09.1967

Successivamente l'unità in questione è stata oggetto di intervento dell'Organo competente del comune di Savigliano (CN):
a) Autorizzazione del 29/10/1971
b) Concessione Edilizia (Condono 1985) n. C/196 del 30/10/1991
c) Concessione Edilizia (Condono 1985) n. C/340 del 30/10/1991

Nei provvedimenti edilizi riportati vengono riportate planimetrie delle u.i.u. in questione e risultano delle differenze tra lo stato di fatto e lo stato autorizzato:
- assenza della tettoia posta al lato nord del fabbricato
- chiusura portone d'accesso sul lato nord
- lieve errore di rappresentazione grafica sull'ortogonalità del lato sud

Firmato Da: BOGLIO CLAUDIO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 14ceaed

Per la regolarizzazione delle difformità si necessita di presentazione di SCIA in Sanatoria art. 37 i cui costi:
- Oblazione: € 516,00
- Pratica Edilizia: € 1000,00

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dello incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte – per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici , alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scrittografici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale. Le pratiche citate sono state richieste al Comune di Savigliano con pec del 03/08/2021 e consegnate per la consultazione il 01.09.2021: i provvedimenti citati sono quindi quelli forniti direttamente dall'archivista comunale.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Firmato Da: BOGLIO CLAUDIO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 14ceaed

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il perito ha ritenuto di formare un lotto unico, in quanto i beni caduti nell'esecuzione sono costituiti da abitazione ed annesso capannone (magazzino) in unico compendio immobiliare (fondo agricolo recintato), elementi che ne sconsigliano il frazionamento. Si consideri anche che i beni cadono nell'esecuzione per una quota di 1/2.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico cosi costituito:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Savigliano (CN) - Strada Campasso n. 2 , piano 1
  Abitazione di tipo popolare posta al piano primo
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 35, Sub. 5, Categoria A4Valore di stima del bene: € 50.502,00

- **Bene N° 2** - Fabbricato agricolo ubicato a Savigliano (CN) - Strada Campasso n. 2 , piano 1
  Il bene è costituito da fabbricato agricolo (capannone) di fattura mediocre
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 90, Sub. 1, Categoria C2Valore di stima del bene: € 39.160,00
  La valutazione tiene conto della tipologia di fabbricato (tettoia chiusa realizzata con muratura di mattoni portante, copertura in legno) e dell'ubicazione in zona agricola quindi con una possibilità di utilizzo limitata all'agricoltura

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Savigliano (CN) - Strada Campasso n. 2 , piano 1	168,34 mq	600,00 €/mq	€ 101.004,00	50,00%	€ 50.502,00
Bene N° 2 - Fabbricato agricolo Savigliano (CN) - Strada Campasso n. 2 , piano 1	489,50 mq	160,00 €/mq	€ 78.320,00	50,00%	€ 39.160,00
				Valore di stima:	€ 89.662,00

Valore di stima: € 89.662,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	1516,00	€

Firmato Da: BOGLIO CLAUDIO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 14ceaed

Valore finale di stima: **€ 88.146,00**

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Il fondo di insistenza dei beni caduti nell'esecuzione è costituito da unico corpo distinto in mappa al fg. 16 con i numeri 35-38-90. L'esatta descrizione della consistenza è quella derivante dall'atto Notaio BORRO Fiorella del 12/11/2001 rep.30171, atto nel quale vennero trascritte le precisazioni che seguono:
"IMMOBILI: TRATTASI DI: ALLOGGIO SITO AL PIANO PRIMO DEL FABBRICATO (FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE ELEVANTESI A DUE PIANI FUORI TERRA, OLTRE AD ACCESSORI PERTINENZIALI -PORTICO, TETTOIA, RIMESSE- A PIANO TERRENO, CON ANNESSA AREA DI PERTINENZA, AVENTI ACCESSO DETTI IMMOBILI DA STRADA CAMPASSO CIVICO NUMERO 2, INSISTENTI SU AREA DISTINTA IN MAPPA AL FOGLIO 16 CON I MAPPALI 35 DI ARE 4,97 - 90 DI ARE 11,07 - 38 DI ARE 21,30, E GIA RIPORTATI AL N.C.E.U. CON IMAPPALI 35 - 101 - 90 - 99 E 100 DEL FOGLIO 16 E VARIATI CON LE DENUNCIE IN ATTO CITATE. SI PRECISA CHE IL MAPPALE 35 DI ARE 4,97, CHE SI TROVA ANCORA RIPORTATO IN PARTITA 7890 DEL N.C. T., E IL MAPPALE 90, DI ARE 11,07, ENTE URBANO INSERITO ALLA PARTITA 1 DEL N.C.T., GIA SOPRA INDICATI, SONO STATI OGGETTO DI DENUNCIA DI CAMBIAMENTO CON PRESENTAZIONE AL CATASTO TERRENI DI TIPO MAPPALE NUMERO 2460 IN DATA 29 MARZO 1986, MENTRE L'AREA DI PERTINENZA DEGLI INFRA CITANDI IMMOBILI, ADIBITA A CORTILE, RISULTA TUTTORA RIPORTATA IN CATASTO TERRENI, IN CAPO AL VENDITORE, COME SEGUE:FOGLIO 16 DI MAPPA, MAPPALE 38, SEMINATIVO 1°, -PORTICO CON ANNESSA
TETTOIA NEL CORTILE. == LE UNITA IMMOBILIARI IN OGGETTO SONO STATE TRASFERITE NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI SI TROVAVANO, NOTO ALLA PARTEACQUIRENTE, CON TUTTI GLI INERENTI DIRITTI REALI, RAGIONI ED AZIONI, ACCESSIONI E PERTINENZE, SERVITU ATTIVE E PASSIVE, FISSI E INFISSI, E CON LA PROPORZIONALE COMPROPRIETA DI QUANTO PER LEGGE, USO E DESTINAZIONE, E DA CONSIDERARSI DI PROPRIETA COMUNE DEI CONDOMINI TUTTI DI UNO STESSO EDIFICIO, ED IN PARTICOLARE CON LA COMPROPRIETA DEL CORTILE COMUNE E DI QUELLE PARTI DELLO STABILE NON ALIENATE IN PROPRIETA ESCLUSIVA ED ALTRESI DELLE OPERE, INSTALLAZIONI E MANUFATTI DI QUALUNQUE GENERE CHE SERVONO ALL'USO ED AL GODIMENTO COMUNE. HA DICHIARATO E GARANTITO LA PARTE VENDITRICE CHE QUANTO IN OGGETTO E FRANCO E LIBERO DA DEBITI, LITI, ONERI, ISCRIZIONI IPOTECARIE E TRASCRIZIONI DI PREGIUDIZIO, FATTA ECCEZIONE PER LE FORMALITA IPOTECARIE ESEGUITE PRESSO LA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI SALUZZO, TUTTE MEGLIO INDICATE NELL'ATTO CHE QUI SI TRASCRIVE."

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

Saluzzo, li 20/01/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Boglio Claudio

ELENCO ALLEGATI:

Firmato Da: BOGLIO CLAUDIO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 14ceaed

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - VISURE CATASTALI STORICHE (Aggiornamento al 03/08/2021)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - SCHEDE CATASTALI (Aggiornamento al 20/01/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - SCHEDA CONTROLLI UDIENZA (Aggiornamento al 20/01/2022)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - PLANIMETRIA IMMOBILI (Aggiornamento al 20/01/2022)
- ✓ N° 1 Ortofoto - ORTOFOTO ED ESTRATTO (Aggiornamento al 20/01/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ELENCO NOTE TRASCRIZIONE (Aggiornamento al 20/01/2022)
- ✓ N° 1 Foto - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (Aggiornamento al 20/01/2022)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - PRATICHE EDILIZIE (Aggiornamento al 20/01/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - DICHIARAZIONE CONTRATTI AFFITTO (Aggiornamento al 20/01/2022)

Firmato Da: BOGLIO CLAUDIO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 14ceaed

CLAUDIO BOGLIO
STUDIO PROFESSIONALE GEOMETRA
Corso Italia n.108 - 12037 SALUZZO (Cn) - Tel 0175/45095
mail: tecnico@studioboglio.it

TRIBUNALE DI CUNEO

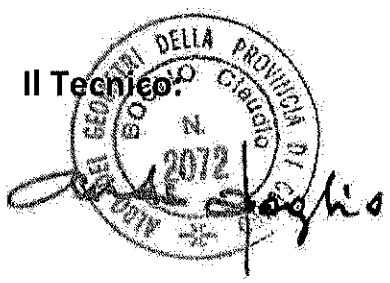
Causa Civile n. 1801/2022

(endoprocedimento divisionale ad E.I. 82/2021)

REVISIONE RELAZIONE DEL C.T.U.

Come da Udienza del 09.05.2023

Il Tecnico:



Firmato Da: BOGLIO CLAUDIO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 14ceaed

TRIBUNALE DI CUNEO
Causa Civile n. 1235/2022

Attore:

rappresentato da - Torino (To)
C.T.P. (nessun nominato)

Comproprietari convenuti:

----------oOo----------

Oggetto: **Divisione Immmobiliare (Endoprocedimento E.I. 82/2021)**
Ubicazione: SAVIGLIANO (Cn) Strada Campasso n. 2

Giudice Istruttore: **Dr. Rodolfo Magrì**

Cons. Tecnico Udienza: Geom. Claudio BOGLIO

RELAZIONE DEL CONSULENTE

Il sottoscritto Geometra Claudio BOGLIO, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Cuneo al n.2072 ed all' Albo dei Consulenti del Tribunale di Cuneo, è stato nominato dall'Ill.mo Giudice Dr. Rodolfo MAGRI', quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella Causa Civile di cui in titolo. Nell'udienza del 27.10.2022 il sottoscritto, previa di giuramento, viene nominato Ctu della causa con il compito di redigere il progetto divisionale, per rispondere al quesito formulato dal sig. Giudice:

" Il G.I. accorda al CTU il termine richiesto, mandando il predetto a verificare se i beni siano o meno comodamente divisibili e, in caso positivo, a formare un progetto divisionale, formando i lotti da assegnare all'esecutato ed agli altri comproprietari."

SVOLGIMENTO INCARICO

All'udienza del 27.10.2022, il sig. Giudice conferiva i seguenti termini:

- Inizio operazioni peritali al giorno 07.11.2022

- Il Ctu chiedeva termine di 90 gg per deposito relazione

Firmato Da: BOGLIO CLAUDIO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 14ceaed

- Il Giudice rinviava all'udienza del 02.03.2023, con deposito della relazione 10 gg prima

-Con propria istanza il Ctu chiedeva il 19.02.2023 una breve proroga per la miglior definizione, che veniva concessa dal sig. Giudice, che fissava al 27.04.2023 l'udienza

Nell'udienza non venivano nominati Consulenti di Parte

In data 07 novembre 2022 avevano quindi inizio le operazioni peritali, con disamina situazione immobiliare. Con sopraluoghi successivi il Ctu svolgeva sopraluoghi esterni al fondo per alcuni ragguagli, onde valutarne la situazione e divisibilità a fronte del quesito avanzato dal sig. Giudice.

Veniva quindi formato un progetto divisionale, onde formare 2 lotti da assegnare ai comproprietari (esecutato) e (comproprietaria).

A seguito di udienza del 09.05.2023 veniva richiesto dal legale di parte creditrice l'assegnazione del Lotto 1 al debitore esecutato, il Giudice concedeva: il progetto divisionale presente è quindi redatto sulla scorta di quanto richiesto.

PS.: Di seguito le citazioni dei rispettivi contendenti saranno brevemente denominati "attore" e "convenuto" per agilità di lettura.

PREMESSE DI CAUSA

- Con Esecuzione n. 82/2021 venivano pignorati i beni dell'esecutato
- Cadevano nell'esecuzione beni immobili in SAVIGLIANO (Cn), costituiti da fabbricato di un'abitazione ed a fabbricato produttivo (capannone), beni in comunione con la moglie dell'esecutato
- Con istanza del 13.05.2022 la richiedeva la sospensione delle operazioni di vendita e la divisione dei beni caduti nell'Esecuzione
- Si costituiva formalmente la in data 14.09.2022
- Con proprie Ordinanza del 05.10.2022 e 27.10.2022 il Giudice disponeva la divisione dei beni, a mezzo perizia del Ctu
- In data 24.01.2023 difensore del sig. rimetteva l'incarico

Firmato Da: BOGLIO CLAUDIO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 14ceaed

QUESITO

In risposta al quesito avanzato dall'Ill.mo Signor Giudice il perito esprime le seguenti proprie valutazioni, rispondendo per punti.

"Il G.I. accorda al CTU il termine richiesto, mandando il predetto a verificare se i beni siano o meno comodamente divisibili e, in caso positivo, a formare un progetto divisionale, formando i lotti da assegnare all'esecutato ed agli altri comproprietari."

Il compendio oggetto di divisione è stato descritto e periziato dallo scrivente nella perizia di cui alla Esecuzione 82/2021.

A fronte del quesito posto dal Sig. Giudice, riconsiderando le valutazioni, la conformazione del compendio immobiliare, la volontà di creare dei lotti soddisfacenti e rispettosi delle spettanze di tutti i comproprietari, anche a fronte dell'utilizzo effettivo, ha quindi formato i Lotti infradescritti.

Il tecnico ha riconsiderato, nell'interesse dell'Esecuzione, la possibilità fisica e fondiaria di costituire 2 lotti sciogliendo la comunione in essere: il primo immobile è costituito da abitazione al piano 1° di fabbricato abitativo, adiacente la Strada Campasso e dotato di accesso pedonale e carraio in adiacenza, il secondo è costituito da capannone in muratura con ampia area pertinenziale, fatto che permette, anche mediante la realizzazione di un eventuale proprio accesso carraio, una fruizione autonoma, l'utilizzo di una porzione congrua dell'intero.

COMPENDIO IN DIVISIONE

CATASTO FABBRICATI

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	35	5		A/4	5	6	162 mq	254,10 €	1	
	16	90	1		C/2	1	460	476 mq	498,90 €	T	

Considerando quindi quanto in quesito sono stati formati i seguenti Lotti:

LOTTO 1: assegnato a

Intera proprietà sull'abitazione fg. 16 mapp. 35 sub. 5

LOTTO 2: assegnato a

Intera proprietà del capannone fg.16 mapp. 90 sub. 1

Firmato Da: BOGLIO CLAUDIO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 14ceaed

L'assegnazione così stabilita permette di garantire l'assegnazione di un bene a ciascuno dei comproprietari, sciogliendo la comunione.

VALUTAZIONI E SPETTANZE

Le valutazioni del compendio utilizzate per la formazione dei lotti sono le stesse elaborate nella perizia redatta per l'Esecuzione 82/2021 da cui è scaturita la presente.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in divisione	Totale
Lotto N° 1 - Fabbricato civile Savigliano (CN) - Strada Campasso n. 2 , piano 1	168,34 mq	600,00 €/mq	€ 101.004,00	100,00%	€ 101.004,00
Lotto N° 2 - Fabbricato agricolo Savigliano (CN) - Strada Campasso n. 2 , piano 1	489,50 mq	160,00 €/mq	€ 78.320,00	100,00%	€ 78.320,00
Oneri di regolarizzazione urbanistica gravante Lotto N° 2					- € 2.000,00
TOTALE MASSA DIVISIONALE					**€ 177.324,00**

FORMAZIONE LOTTI

CONDIVIDENTE	Valore stimato *(al netto dei costi regolarizzazione)*	Valore spettanza	QUOTA ASSEGNATA	CONGUAGLIO
Lotto 1: assegnato a	100.004,00	€ 88.662,00	100.004,00	-€ 11.342,00
Lotto 2: assegnato a	77.320,00	€ 88.662,00	77.320,00	+ € 11.342,00
VERIFICA TOTALI	*177.324,00*	*€ 177.324,00*	*€ 177.324,00*	*0,00*

La valutazione ha tenuto conto dei costi per la regolarizzazione edilizia del fabbricato produttivo, ai sensi DPR 380/2001, costi che devono essere sostenuti e considerati nella assegnazione in ragione di metà ciascuno fra i comproprietari.

CONDIZIONI ALLA DIVISIONE

-Gli immobili vengono assegnati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

-L'accesso agli immobili e relative aree di pertinenza, avverrà come fino ad oggi praticato dalla Strada del Campasso, sia a piedi che con veicoli.

-L'area cortilizia è da intendersi comune con il fabbricato fg. 16 n. 90 sub. 2 di proprietà terza, cosi come specificato nel rogito notaio Borro del 12.11.2011 rep.30171: in tale atto veniva acquistato l'intero compendio (casa e capannone con area di pertinenza a cortile), parte dagli

Firmato Da: BOGLIO CLAUDIO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 14ceaed

esecutati e parte da . o e . In dettaglio *"IMMOBILI: TRATTASI DI: ALLOGGIO SITO AL PIANO PRIMO DEL FABBRICATO (FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE ELEVANTESI A DUE PIANI FUORI TERRA, OLTRE AD ACCESSORI PERTINENZIALI -PORTICO, TETTOIA, RIMESSE- A PIANO TERRENO, CON ANNESSA AREA DI PERTINENZA, AVENTI ACCESSO DETTI IMMOBILI DA STRADA CAMPASSO CIVICO NUMERO 2, INSISTENTI SU AREA DISTINTA IN MAPPA AL FOGLIO 16 CON I MAPPALI 35 DI ARE 4,97 - 90 DI ARE 11,07 - 38 DI ARE 21,30, E GIA RIPORTATI AL N.C.E.U. CON IMAPPALI 35 - 101 - 90 - 99 E 100 DEL FOGLIO 16 E VARIATI CON LE DENUNCIE IN ATTO CITATE. SI PRECISA CHE IL MAPPALE 35 DI ARE 4,97, CHE SI TROVA ANCORA RIPORTATO IN PARTITA 7890 DEL N.C.T., E IL MAPPALE 90, DI ARE 11,07, ENTE URBANO INSERITO ALLA PARTITA 1 DEL N.C.T., GIA SOPRA INDICATI, SONO STATI OGGETTO DI DENUNCIA DI CAMBIAMENTO CON PRESENTAZIONE AL CATASTO TERRENI DI TIPO MAPPALE NUMERO 2460 IN DATA 29 MARZO 1986, MENTRE L'AREA DI PERTINENZA DEGLI INFRA CITANDI IMMOBILI, ADIBITA A CORTILE, RISULTA TUTTORA RIPORTATA IN CATASTO TERRENI, IN CAPO AL VENDITORE, COME SEGUE:FOGLIO 16 DI MAPPA, MAPPALE 38, SEMINATIVO 1°, - PORTICO CON ANNESSA TETTOIA NEL CORTILE. == LE UNITA IMMOBILIARI IN OGGETTO SONO STATE TRASFERITE NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI SI TROVAVANO, NOTO ALLA PARTEACQUIRENTE, CON TUTTI GLI INERENTI DIRITTI REALI, RAGIONI ED AZIONI, ACCESSIONI E PERTINENZE, SERVITU ATTIVE E PASSIVE,FISSI E INFISSI, E CON LA PROPORZIONALE COMPROPRIETA DI QUANTO PER LEGGE, USO E DESTINAZIONE, E DA CONSIDERARSI DI PROPRIETA COMUNE DEI CONDOMINI TUTTI DI UNO STESSO EDIFICIO, ED IN PARTICOLARE CON LA COMPROPRIETA DEL CORTILE COMUNE E DI QUELLE PARTI DELLO STABILE NON ALIENATE IN PROPRIETA ESCLUSIVA ED ALTRESI DELLE OPERE, INSTALLAZIONI E MANUFATTI DI QUALUNQUE GENERE CHE SERVONO ALL'USO ED AL GODIMENTO COMUNE. HA DICHIARATO E GARANTITO LA PARTE VENDITRICE CHE QUANTO IN OGGETTO E FRANCO E LIBERO DA DEBITI, LITI, ONERI, ISCRIZIONI IPOTECARIE E TRASCRIZIONI DI PREGIUDIZIO, FATTA ECCEZIONE PER LE FORMALITA IPOTECARIE ESEGUITE PRESSO LA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI SALUZZO, TUTTE MEGLIO INDICATE NELL'ATTO CHE QUI SI TRASCRIVE."*

-Il lotto 1 versa a saldo alla sottoscrizione della assegnazione della propria spettanza la somma di **€ 11.342.00** quale conguaglio a favore del Lotto 2

RAGGUAGLI

Quanto sopra il sottoscritto Perito ha riferito in evasione all'incarico ricevuto dall'Ill.mo Signor Giudice, dichiarandosi pienamente disponibile per i chiarimenti, le precisazioni, le integrazioni eventualmente necessarie.

Saluzzo, li 15.05.2023

IL PERITO

Documento firmato digitalmente con dispositivo CNS)

Firmato Da: BOGLIO CLAUDIO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 14ceaed

Allegati:

1- *Visure catastali*
2- *Scheda catastali fabbricati*
3- *Planimetria assegnazioni lotti*

Firmato Da: BOGLIO CLAUDIO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 14ceaed

Direzione Provinciale di Cuneo Ufficio Provinciale – Territorio – Direttore DARIO GIOVANNI COLELLA

Vis. tel.(0.90 euro)



16-Lug-2021 15:7:52
Prot. n. T219389/2021

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 584.000 x 378.000 metri

Comune: SAVIGLIANO
Foglio: 16

1 Particella: 90

Firmato Da: BOGLIO CLAUDIO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 14ceaed