

Procedimento n°130/2025/CC

Contro

Tribunale Civile di Cuneo

N. Gen. Rep. 130/2025/CC

Il Giudice Dott.ssa **ROBERTA BONAUDI**

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

RELAZIONE TECNICA

Tecnico incaricato: Geom. FRANCESCO PELAZZA
iscritto all'Albo Dei Geometri e G.L. Della Provincia di Cuneo al n.3036
iscritto all'Albo CTU del Tribunale di Cuneo al n.163
C.F. PLZFNC85D111470R - P.Iva 03141200042

con studio in Saluzzo [12037], Piazza Cavour n°16
telefono: 0175 46326 – fax 0175 496022
cellulare: 388 9276262

email: info@geopelazza.it – pec: francesco.pelazza@geopec.it

Saluzzo, 12/02/2026

INDICE RELAZIONE:

1. Introduzione e quesito
2. Premessa
3. Risposta "Quesito n.1"
4. Risposta "Quesito n.2"
5. Conclusioni

Allegati:

- a. Schema riassuntivo aggiornato
- b. Riepilogo bando d'asta

1. Introduzione e Quesito

Il sottoscritto geom. Francesco Pelazza, Consulente Tecnico d'Ufficio, è stato nominato con ordinanza del Giudice Dott.ssa Bonaudi Roberta in data 09/10/2025, con incarico di fornire integrazione alla perizia già depositata nell'ambito dell'Esecuzione Immobiliare n.70/2024.

In sede di udienza, all'esperto è stato posto il seguente quesito:

“Dispone che l'esperto geom. Pelazza Francesco, ad integrazione dell'incarico ricevuto nella esecuzione immobiliare, 1. Dica se sia possibile separare in natura la quota di ½ di pertinenza del debitore esecutato sig. [REDACTED] e, nel caso positivo, provveda alla predisposizione di un progetto di divisione; 2. In caso negativo, aggiorni lo “Schema Riassuntivo” prevedendo la vendita dell'intera e piena proprietà;”

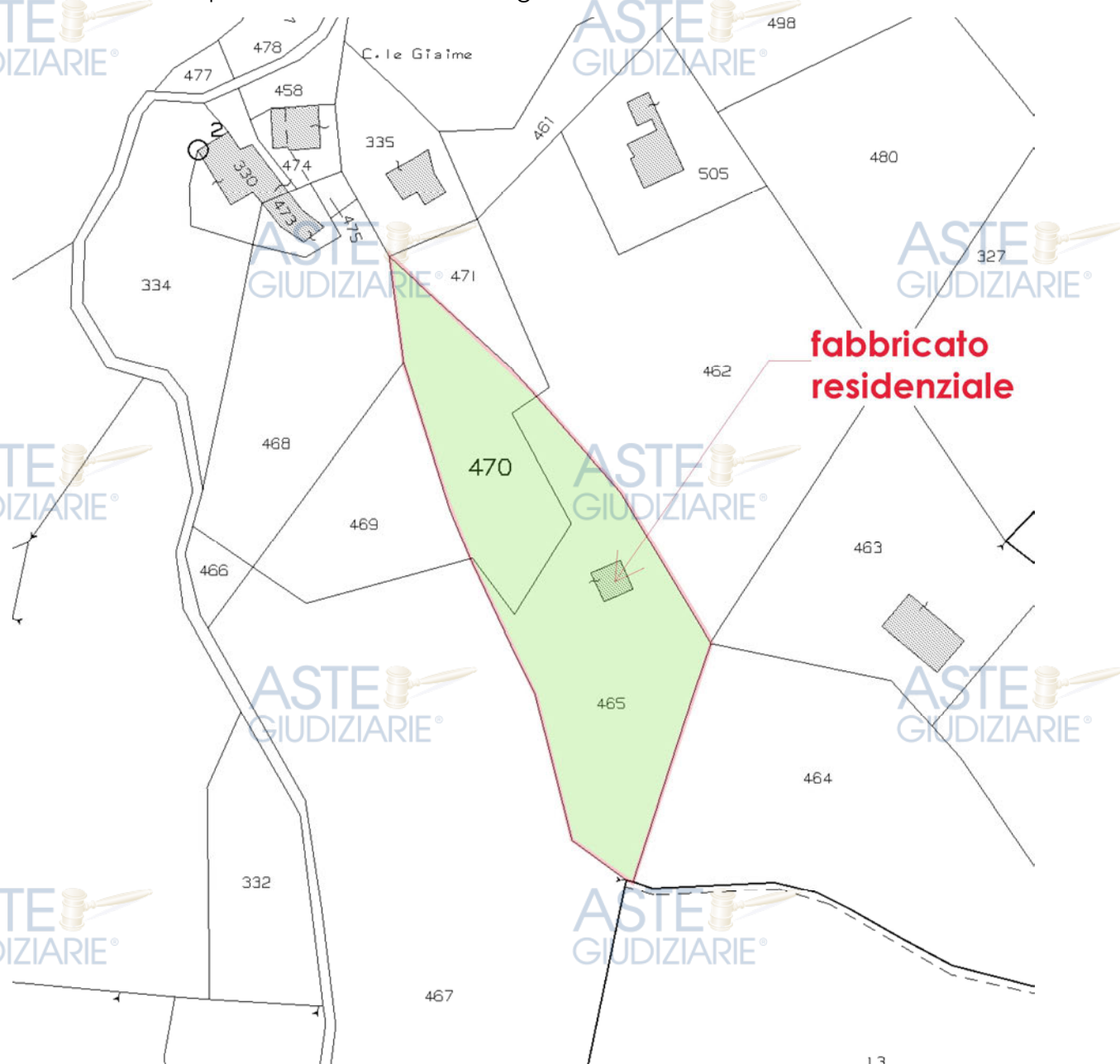
2. Premessa

Il compendio oggetto di esecuzione, come dettagliatamente descritto nella perizia estimativa depositata agli atti, è costituito da:

- piccolo fabbricato residenziale (chalet) ad uso seconda casa, sviluppato su tre piani fuori terra;
- area pertinenziale scoperta circostante di circa mq 3.128;

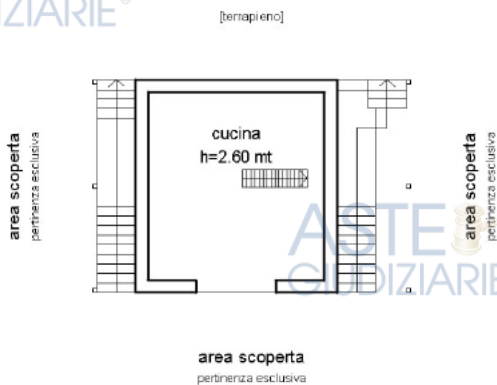
a formare un unico corpo immobiliare funzionalmente e strutturalmente unitario.

Il lotto è ubicato nel Comune di Venasca, in Località Giaime, a circa 3,5 km dal centro abitato, sul versante destro salendo in Valle Varaita, in zona montana a quota di circa 850 m s.l.m., con prevalente destinazione agro-forestale.



mappa catastale con individuazione del lotto in oggetto (*fuori scala*)

ASTE GIUDIZIARIE® PIANO TERRENO

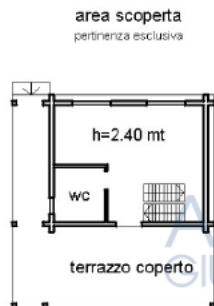


Nel dettaglio, il fabbricato residenziale si presenta come un piccolo chalet (casa tipica degli ambienti montani costruita in legno) edificato su tre piani fuori terra (piano terreno, piano primo e piano secondo/sottotetto), così composto:

- al piano terreno: ampio locale cucina;
- al piano primo: una stanza, bagno e terrazzo coperto;
- al piano sottotetto: due locali abitabili;

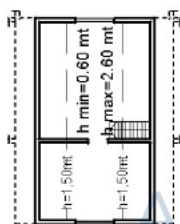
Il fabbricato dispone di accesso dall'area pertinenziale esterna sia al piano terreno sia al piano primo, ed i livelli risultano collegati tra loro mediante scala interna.

ASTE GIUDIZIARIE® PIANO PRIMO



Completa il lotto l'area pertinenziale esterna, attualmente utilizzata a verde e in parte coltivata a castagneto, della superficie complessiva di circa mq 3.128, il tutto a costituire un unico corpo completamente delimitato.

ASTE GIUDIZIARIE® PIANO SECONDO (sottotetto)



Per ogni ulteriore dettaglio descrittivo, urbanistico e catastale si fa integrale rinvio all'elaborato peritale già depositato nella procedura esecutiva sopra richiamata.

3. Risposta "Quesito n.1"

Sulla base della conformazione complessiva del fabbricato residenziale e dell'area pertinenziale annessa (con espresso rinvio alla "Premessa" della presente relazione nonché alla perizia estimativa depositata agli atti nell'Esecuzione Immobiliare n. 70/2024) non risulta possibile procedere alla separazione in natura della quota di ½ di pertinenza del debitore esecutato sig. ██████████, in quanto il lotto costituisce un unico corpo immobiliare e non può essere suddiviso in due porzioni autonome, funzionalmente indipendenti e di valore proporzionale, senza compromettere la consistenza e la funzionalità del bene.

Pertanto, la separazione in natura non è possibile.

4. Risposta "Quesito n.2"

In considerazione di quanto esposto al Quesito n. 1, accertata la non divisibilità in natura del compendio immobiliare, si procede all'aggiornamento dello "Schema Riassuntivo" prevedendo la vendita dell'intera e piena proprietà (100%).

Si conferma il valore unitario di € 400,00/mq, già adottato nella perizia estimativa depositata nell'Esecuzione Immobiliare n.70/2024, determinato mediante metodo comparativo sulla base di indagini di mercato e della conoscenza di trattative per immobili simili, applicando il solo deprezzamento del 5% per variazione di mercato e posizione.

Pertanto, ne consegue:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene n° 1 – Chalet con area pertinenziale Venasca (CN) - Località Casale Giame	78,84 mq	400,00 €/mq	€ 31.536,00	100,00%	€ 31.536,00
Bene n° 2 – Terreno agricolo Venasca (CN) - Località Casale Giame					
Valore di stima:					€ 31.536,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Variazione mercato e posizione	5,00	%

Valore finale di stima: € 29.959,00 arrotondato a € 29.000,00

5. Conclusioni

Il sottoscritto geom. Pelazza Francesco considera conclusa la presente integrazione d'incarico, confermando le valutazioni tecniche già espresse nei capitoli precedenti.

Si allegano, a supporto della presente relazione, lo "Schema Riassuntivo" e il "Riepilogo Bando d'Asta" aggiornati.

Saluzzo, li 12/02/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Pelazza Francesco



LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 29.000,00

Bene n° 1 - Chalet con area pertinenziale Bene n° 2 - Terreno agricolo			
Ubicazione:	Venasca (CN) - Località Casale Giaime		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	<p>Chalet con area pertinenziale <u>Identificato al Catasto Fabbricati</u> Venasca Fg. 3, Part. 465, Sub. 1, Categoria A/3</p> <hr/> <p>Terreno agricolo <u>Identificato al Catasto Terreni</u> Venasca Fg. 3, Part. 470, Qualità Prato Irrig</p>	Superficie	78,84 mq (sup. commerciale)
Stato conservativo:	<p>Il fabbricato abitativo (chalet-Bene n.1) è stato edificato nell'anno 1976, ed è utilizzato come seconda casa principalmente nel periodo primaverile/estivo. Alla data odierna il fabbricato si trova in buone condizioni di conservazione interna ed esterna e non necessita di alcun tipo di manutenzione se non quella ordinaria. L'area pertinenziale esterna su quattro lati del fabbricato residenziale (censita nel Bene n.1) ed annesso terreno agricolo (Bene n.2) formano un unico corpo completamente recintato e si presenta in buone condizioni di manutenzione.</p>		
Descrizione:	<p>Il lotto in oggetto comprende un piccolo fabbricato residenziale (ad uso seconda casa) con area scoperta pertinenziale ed annesso terreno agricolo, a formare un unico corpo, ubicato nel comune di Venasca in Località Casale Giaime. I beni in oggetto si trovano a circa 3,5 km dal centro del piccolo comune di Venasca, sul versante destro salendo in "Valle Varaita" in zona montana (850 mt s.l.m.) a prevalente destinazione agroforestale. Nel centro cittadino di Venasca sono presenti i servizi principali (negozi al dettaglio, bar e ristoranti, servizi alla persona, istruzione, edifici pubblici, farmacia, forze dell'ordine, istituti di credito, impianti sportivi, ecc) ed il servizio di trasporto pubblico (autobus). Venasca dista a circa 33,0km dal capoluogo di Provincia Cuneo, a circa 87,0km dal capoluogo di Regione Torino e circa 17,0km da Saluzzo (CN). Proprietà per l'intero di un piccolo chalet (casa tipica degli ambienti montani costruita in legno) edificato su tre piani fuori terra (piani Terreno, Primo e Secondo/Sottotetto) con relativa area esterna pertinenziale ed annesso terreno agricolo. Il Bene n.1 è composto da un ampio locale cucina al piano terreno, una stanza con bagno e terrazzo coperto al piano primo e da due locali sottotetto al piano secondo. Lo chalet ha accesso da area pertinenziale sia al piano terreno che al piano primo ed i piani risultano collegati tra loro da scala interna. Completa il Lotto Unico l'area di pertinenza esterna su quattro lati per una superficie di circa 2008mq (censita nel Bene n.1) con annesso terreno agricolo di superficie pari a 1120mq (Bene n.2), il tutto a formare un solo corpo.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta utilizzato dal debitore e dal coniuge (non esecutato) come seconda casa.		

LOTTO UNICO

- **Bene n° 1** - Chalet con area pertinenziale ubicato a Venasca (CN) - Località Casale Giaime, piano T-1-2
- **Bene n° 2** - Terreno agricolo ubicato a Venasca (CN) - Località Casale Giaime,

Il lotto in oggetto comprende un piccolo fabbricato residenziale (ad uso seconda casa) con area scoperta pertinenziale ed annesso terreno agricolo, a formare un unico corpo, ubicato nel comune di Venasca in Località Casale Giaime. I beni in oggetto si trovano a circa 3,5 km dal centro del piccolo comune di Venasca, sul versante destro salendo in "Valle Varaita" in zona montana (850 mt s.l.m.) a prevalente destinazione agroforestale. Nel centro cittadino di Venasca sono presenti i servizi principali (negozi al dettaglio, bar e ristoranti, servizi alla persona, istruzione, edifici pubblici, farmacia, forze dell'ordine, istituti di credito, impianti sportivi, ecc) ed il servizio di trasporto pubblico (autobus). Venasca dista a circa 33,0km dal capoluogo di Provincia Cuneo, a circa 87,0km dal capoluogo di Regione Torino e circa 17,0km da Saluzzo (CN). Proprietà per l'intero di un piccolo chalet (casa tipica degli ambienti montani costruita in legno) edificato su tre piani fuori terra (piani Terreno, Primo e Secondo/Sottotetto) con relativa area esterna pertinenziale ed annesso terreno agricolo. Il Bene n.1 è composto da un ampio locale cucina al piano terreno, una stanza con bagno e terrazzo coperto al piano primo e da due locali sottotetto al piano secondo. Lo chalet ha accesso da area pertinenziale sia al piano terreno che al piano primo ed i piani risultano collegati tra loro da scala interna. Completa il Lotto Unico l'area di pertinenza esterna su quattro lati per una superficie di circa 2008mq (censita nel Bene n.1) con annesso terreno agricolo di superficie pari a 1120mq (Bene n.2), il tutto a formare un solo corpo.

Identificato al Catasto Fabbricati:

Comune di VENASCA	Fg. 3	Part. 465	Sub. 1	Cat. A/3	(Bene n.1)
--------------------------	--------------	------------------	---------------	-----------------	-------------------

Identificato al Catasto Terreni:

Comune di VENASCA	Fg. 3	Part. 470	Qualità Prato Irrig	(Bene n.2)
--------------------------	--------------	------------------	----------------------------	-------------------

Il Lotto Unico viene posto in vendita per il diritto di Proprietà per 1/1

Destinazione urbanistica:

Il Piano Regolatore Generale Comunale attualmente vigente nel Comune di Venasca è stato approvato con D.G.R. n.27-3351 del 11/07/2006 con successive varianti parziali regolarmente approvate. Il Lotto Unico in oggetto risulta in parte inserito nell'area normativa "AR - Annucleamenti rurali" (regolamentata dall'art.17 delle Norme Tecniche di Attuazione) ed in parte nell'area "E - Aree agricole produttive" (art.23 delle N.T.A.). I beni in oggetto ricadono in "Vincolo idrogeologico" ed in "Classe III" e sono pertanto soggetti alle disposizioni di cui alle Norme Tecniche di Attuazione, con particolare riguardo all' art.35 delle N.T.A.. Il tutto risulta meglio dal C.D.U. allegato.

Prezzo base d'asta: € 29.000,00