

TRIBUNALE DI CUNEO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Pelazza Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 70/2024 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]
Codice fiscale: [REDACTED]

Partita IVA: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

in qualità di mandataria di:

[REDACTED]
Codice fiscale: [REDACTED]

Partita IVA: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

contro

[REDACTED]
Codice fiscale: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Nato [REDACTED]

Incarico	4
Elenco beni	5
Lotto Unico	6
Premessa	7
Descrizione	7
Bene n° 1 - Chalet con area pertinenziale ubicato a Venasca (CN) - Località Casale Giaime, piano T-1-2.....	7
Bene n° 2 - Terreno agricolo ubicato a Venasca (CN) - Località Casale Giaime.....	7
Completezza documentazione ex art. 567	7
Bene n° 1 - Chalet con area pertinenziale ubicato a Venasca (CN) - Località Casale Giaime, piano T-1-2.....	7
Bene n° 2 - Terreno agricolo ubicato a Venasca (CN) - Località Casale Giaime.....	7
Titolarità	8
Bene n° 1 - Chalet con area pertinenziale ubicato a Venasca (CN) - Località Casale Giaime, piano T-1-2.....	8
Bene n° 2 - Terreno agricolo ubicato a Venasca (CN) - Località Casale Giaime.....	8
Confini	8
Bene n° 1 - Chalet con area pertinenziale ubicato a Venasca (CN) - Località Casale Giaime, piano T-1-2.....	8
Bene n° 2 - Terreno agricolo ubicato a Venasca (CN) - Località Casale Giaime.....	8
Consistenza	9
Bene n° 1 - Chalet con area pertinenziale ubicato a Venasca (CN) - Località Casale Giaime, piano T-1-2.....	9
Bene n° 2 - Terreno agricolo ubicato a Venasca (CN) - Località Casale Giaime.....	9
Cronistoria Dati Catastali	10
Bene n° 1 - Chalet con area pertinenziale ubicato a Venasca (CN) - Località Casale Giaime, piano T-1-2... ..	10
Bene n° 2 - Terreno agricolo ubicato a Venasca (CN) - Località Casale Giaime.....	11
Dati Catastali	11
Bene n° 1 - Chalet con area pertinenziale ubicato a Venasca (CN) - Località Casale Giaime, piano T-1-2... ..	11
Bene n° 2 - Terreno agricolo ubicato a Venasca (CN) - Località Casale Giaime.....	11
Stato conservativo	12
Bene n° 1 - Chalet con area pertinenziale ubicato a Venasca (CN) - Località Casale Giaime, piano T-1-2... ..	12
Bene n° 2 - Terreno agricolo ubicato a Venasca (CN) - Località Casale Giaime.....	12
Parti Comuni	12
Bene n° 1 - Chalet con area pertinenziale ubicato a Venasca (CN) - Località Casale Giaime, piano T-1-2... ..	12
Bene n° 2 - Terreno agricolo ubicato a Venasca (CN) - Località Casale Giaime.....	12
Servitù, censo, livello, usi civici	12
Bene n° 1 - Chalet con area pertinenziale ubicato a Venasca (CN) - Località Casale Giaime, piano T-1-2... ..	12
Bene n° 2 - Terreno agricolo ubicato a Venasca (CN) - Località Casale Giaime.....	12
Caratteristiche costruttive prevalenti	13
Bene n° 1 - Chalet con area pertinenziale ubicato a Venasca (CN) - Località Casale Giaime, piano T-1-2... ..	13
Bene n° 2 - Terreno agricolo ubicato a Venasca (CN) - Località Casale Giaime.....	13
Stato di occupazione	13
Bene n° 1 - Chalet con area pertinenziale ubicato a Venasca (CN) - Località Casale Giaime, piano T-1-2... ..	13
Bene n° 2 - Terreno agricolo ubicato a Venasca (CN) - Località Casale Giaime.....	13
Provenienze Ventennali	14
Bene n° 1 - Chalet con area pertinenziale ubicato a Venasca (CN) - Località Casale Giaime, piano T-1-2... ..	14
Bene n° 2 - Terreno agricolo ubicato a Venasca (CN) - Località Casale Giaime.....	14
Formalità pregiudizievoli	15
Bene n° 1 - Chalet con area pertinenziale ubicato a Venasca (CN) - Località Casale Giaime, piano T-1-2... ..	15

Bene n° 2 - Terreno agricolo ubicato a Venasca (CN) - Località Casale Giaime.....	15
Normativa urbanistica	16
Bene n° 1 - Chalet con area pertinenziale ubicato a Venasca (CN) - Località Casale Giaime, piano T-1-2...	16
Bene n° 2 - Terreno agricolo ubicato a Venasca (CN) - Località Casale Giaime.....	16
Regolarità edilizia	16
Bene n° 1 - Chalet con area pertinenziale ubicato a Venasca (CN) - Località Casale Giaime, piano T-1-2...	16
Stima / Formazione lotti	18
Lotto Unico	18
Riepilogo bando d'asta	21
Lotto Unico	21
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 70/2024 del R.G.E.	22
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 13.000,00	22
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	23
Bene n° 1 - Chalet con area pertinenziale ubicato a Venasca (CN) - Località Casale Giaime, piano T-1-2...	23
Bene n° 2 - Terreno agricolo ubicato a Venasca (CN) - Località Casale Giaime.....	23



All'udienza del 02/09/2024, il sottoscritto Geom. Pelazza Francesco, con studio tecnico a Saluzzo in Piazza Cavour 16 (c/o Studio Tecnico Bravo&Giletta) / email info@geopelazza.it / PEC francesco.pelazza@geopec.it / Tel. +393889276262, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03/09/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.



I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene n° 1** - Chalet con area pertinenziale ubicato a Venasca (CN) - Località Casale Giaime, piano T-1-2
(Coordinate Geografiche: Lat:44.57642, Long:7.41335)
- **Bene n° 2** - Terreno agricolo ubicato a Venasca (CN) - Località Casale Giaime
(Coordinate Geografiche: Lat:44.57669, Long:7.41304)

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



PREMESSA

Il Lotto Unico è formato dai seguenti beni:

- **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).

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - CHALET CON AREA PERTINENZIALE UBICATO A VENASCA (CN) - LOCALITÀ CASALE GIAIME, PIANOT-1-2

BENE N° 2 - TERRENO AGRICOLO UBICATO A VENASCA (CN) - LOCALITÀ CASALE GIAIME

Proprietà per la quota di 1/2 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.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

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 - CHALET CON AREA PERTINENZIALE UBICATO A VENASCA (CN) - LOCALITÀ CASALE GIAIME, PIANOT-1-2

BENE N° 2 - TERRENO AGRICOLO UBICATO A VENASCA (CN) - LOCALITÀ CASALE GIAIME

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - CHALET CON AREA PERTINENZIALE UBICATO A VENASCA (CN) - LOCALITÀ CASALE GIAIME, PIANOT-1-2

BENE N° 2 - TERRENO AGRICOLO UBICATO A VENASCA (CN) - LOCALITÀ CASALE GIAIME

I beni oggetto dell'esecuzione (Lotto Unico) appartengono ai seguenti esecutati:

- [REDACTED] (Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni dal 30/09/2011)

Codice fiscale: [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- [REDACTED] (Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni dal 30/09/2011)

Codice fiscale: [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]

Il Lotto Unico viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

CONFINI

BENE N° 1 - CHALET CON AREA PERTINENZIALE UBICATO A VENASCA (CN) - LOCALITÀ CASALE GIAIME, PIANOT-1-2

BENE N° 2 - TERRENO AGRICOLO UBICATO A VENASCA (CN) - LOCALITÀ CASALE GIAIME

I Beni n.1 (chalet con area pertinenziale) e Bene n. (terreno agricolo) formano un unico lotto identificati dalle particelle catastali 465 e 470 del foglio 3 del comune di Venasca, il quale confina con:

- ❖ *Nord:* terreni agricoli di altra proprietà (mapp.471/462)
- ❖ *Est:* terreno agricolo di altra proprietà (mapp.464)
- ❖ *Sud:* terreno agricolo di altra proprietà (mapp.467)
- ❖ *Ovest:* terreni agricoli di altra proprietà (mapp.467/469/468)

CONSISTENZA

BENE N° 1 - CHALET CON AREA PERTINENZIALE UBICATO A VENASCA (CN) - LOCALITÀ CASALE GIAIME, PIANOT-1-2
BENE N° 2 - TERRENO AGRICOLO UBICATO A VENASCA (CN) - LOCALITÀ CASALE GIAIME

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	32,00 mq	41,90 mq	1,000	41,90 mq	2,60 m	Terreno
Abitazione	15,60 mq	19,30 mq	1,000	19,30 mq	2,40 m	Primo
Abitazione	20,40 mq	23,80 mq	0,350	8,33 mq	Min 0,60 m Max 2,60 m	Secondo (sottotetto)
Terrazzo coperto	20,60 mq	20,60 mq	0,300	6,18 mq		Primo
Area scoperta pertinenziale	2008,00 mq	2008,00 mq	0,001	2,01 mq		Terreno
Terreno agricolo (prato irrig)	1120,00 mq	1120,00 mq	0,001	1,12 mq		Terreno
Totale superficie convenzionale:				78,84 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				78,84 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il fabbricato abitativo (chalet), con accesso esterno sia dal piano terreno che dal piano primo, si sviluppa su tre piani fuori terra (T-1-2) collegati tra loro da scala interna.

L'unità immobiliare è composta al piano terreno da un unico ampio locale cucina, al primo una camera da letto con bagno e terrazzo coperto, due locali sottotetto al piano secondo.

Completa il Lotto Unico l'area di pertinenza esterna sui quattro lati del fabbricato per una superficie di circa 2008,00mq (identificata nel Bene n.1) e terreno agricolo annesso per una superficie di 1120,00mq (Bene n.2), il tutto a formare un unico corpo ben definito e recintato.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - CHALET CON AREA PERTINENZIALE UBICATO A VENASCA (CN) - LOCALITÀ CASALE GIAIME, PIANOT-1-2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/01/1976 al 13/05/1976	[REDACTED] Proprietà per 1/1	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 470 Qualità Bosco Ceduo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.20.50 Reddito dominicale € 2,65 Reddito agrario € 0,74
Dal 13/05/1976 al 11/09/1986	[REDACTED] Proprietà per 1/2 [REDACTED] Proprietà per 1/2	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 470 Qualità Bosco Ceduo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.20.50 Reddito dominicale € 2,65 Reddito agrario € 0,74
Dal 11/09/1986 al 29/11/2024	[REDACTED] Proprietà per 1/2 [REDACTED] Proprietà per 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 465 Categoria A/3 Cl. U, Cons. 4,5 Rendita € 155,71 Piano T-1-2
Dal 29/11/2024 al 02/12/2024	[REDACTED] Proprietà per 1/2 [REDACTED] Proprietà per 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 465, Sub. 1 Categoria A/3 Cl. U, Cons. 4,5 Superficie catastale 107 mq Rendita € 155,71 Piano T-1-2

La ditta catastale ultima corrisponde all'attuale intestazione reale.

In data 11/09/1986, lo chalet (Bene n.1) è stato censito per la prima volta a catasto fabbricati e contestualmente la particella originaria 465 del catasto terreni ha assunto la qualità "Ente Urbano".

In data 29/11/2024, lo chalet (Bene n.1) è stato oggetto di variazione catastale per esatta rappresentazione grafica (inserimento di area pertinenziale e corretta rappresentazione della scala di accesso) [Catasto Fabbricati-Variazione prot.CN0231277/2024].

BENE N° 2 - TERRENO AGRICOLO UBICATO A VENASCA (CN) - LOCALITÀ CASALE GIAIME

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/01/1976 al 13/05/1976	[REDACTED] Proprietà per 1/1	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 470 Qualità Prato irriguo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.11.20 Reddito dominicale € 4,92 Reddito agrario € 4,34
Dal 13/05/1976 al 02/12/2024	[REDACTED] Proprietà per 1/2 [REDACTED] Proprietà per 1/2	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 470 Qualità Prato irriguo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.11.20 Reddito dominicale € 4,92 Reddito agrario € 4,34

La ditta catastale ultima corrisponde all'attuale intestazione reale.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - CHALET CON AREA PERTINENZIALE UBICATO A VENASCA (CN) - LOCALITÀ CASALE GIAIME, PIANOT-12

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	465	1		A/3	U	4,5	107 mq	155,71 €	T-1-2	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente in atti (Catasto Fabbricati).

BENE N° 2 - TERRENO AGRICOLO UBICATO A VENASCA (CN) - LOCALITÀ CASALE GIAIME

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
3	470				Prato irriguo	3	00.11.20 mq	4,92 €	4,34 €	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la coltura dichiarata in atti (Catasto Terreni).

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - CHALET CON AREA PERTINENZIALE UBICATO A VENASCA (CN) - LOCALITÀ CASALE GIAIME, PIANOT-1-2

BENE N° 2 - TERRENO AGRICOLO UBICATO A VENASCA (CN) - LOCALITÀ CASALE GIAIME

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.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - CHALET CON AREA PERTINENZIALE UBICATO A VENASCA (CN) - LOCALITÀ CASALE GIAIME, PIANOT-1-2

BENE N° 2 - TERRENO AGRICOLO UBICATO A VENASCA (CN) - LOCALITÀ CASALE GIAIME

Il Lotto Unico ha accesso carraio da strada interpoderale dalla Località Casale Giaime, raggiungibile dalla "Strada Provinciale n.8" e percorrendo la strada comunale seguendo le indicazioni "Casale Giaime".

Il Lotto Unico non ha altre parti comuni con altri immobili/altra proprietà.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - CHALET CON AREA PERTINENZIALE UBICATO A VENASCA (CN) - LOCALITÀ CASALE GIAIME, PIANOT-1-2

BENE N° 2 - TERRENO AGRICOLO UBICATO A VENASCA (CN) - LOCALITÀ CASALE GIAIME

Da un'approfondita verifica effettuata presso l'Agenzia Entrate - Servizi di Pubblicità Immobiliare (ex-Conservatoria dei Registri Immobiliari) di Saluzzo non si rilevano particolari servitù e/o altri gravami sugli immobili.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - CHALET CON AREA PERTINENZIALE UBICATO A VENASCA (CN) - LOCALITÀ CASALE GIAIME, PIANOT-1-2

BENE N° 2 - TERRENO AGRICOLO UBICATO A VENASCA (CN) - LOCALITÀ CASALE GIAIME

- Anno costruzione/ristrutturazione: l'edificio è stato edificato nel 1976;
- Esposizione costruzione: l'unità immobiliare abitativa, sviluppata su tre piani fuori terra (T-1-2), è libera su 4 lati;
- Altezza utile interna: altezza del locale piano terreno 260cm, altezza dei locali piano primo 240, altezza dei locali piano secondo/sottotetto 60/260cm;
- Fondazioni: c.a. (qualità:**buona** / manutenzione:**buona**);
- Struttura portante verticale: piano terreno c.a. (qualità:**buona** / manutenzione:**buona**), piano primo e secondo prefabbricato legno (qualità:**buona** / manutenzione:**buona**);
- Struttura portante orizzontale/solai: solaio P.1 c.a. misto (qualità:**buona** / manutenzione:**buona**), solaio P.2 legno (qualità:**buona** / manutenzione:**buona**);
- Tetto e Copertura: Tetto in legno (piccola e grossa orditura) (qualità:**buona** / manutenzione:**buona**) e manto di copertura in tegole (qualità:**buona** / manutenzione:**buona**);
- Scale: scala esterna in c.a. rivestita in pietre (qualità:**buona** / manutenzione:**buona**), scala interna in legno (qualità:**discreta** / manutenzione:**buona**);
- Pareti esterne: piano terreno c.a. (qualità:**buona** / manutenzione:**buona**), piano primo e secondo in prefabbricato legno (qualità:**buona** / manutenzione:**discreta**);
- Pareti interne: pareti divisorie in legno (qualità:**buona** / manutenzione:**buona**);
- Pavimentazione interna: piano terreno gres porcellanato (qualità:**buona** / manutenzione:**buona**), piano primo e secondo moquette (qualità:**discreta** / manutenzione:**buona**), bagno gres porcellanato (qualità:**buona** / manutenzione:**buona**);
- Infissi interni: legno (qualità:**discreta** / manutenzione:**buona**);
- Infissi esterni: legno vetro singolo con scuri esterni (qualità:**discreta** / manutenzione:**discreta**);
- Impiantistica: impianto elettrico (220V) (qualità:**discreta** / manutenzione:**buona**);
- Impianto termico idrosanitario: impianto termico con caminetto a legna al piano terreno (qualità:**buona** / manutenzione:**buona**), acqua calda sanitaria (caldaia boiler a luce) (qualità:**discreta** / manutenzione:**buona**);
- Smaltimento reflue: fossa trattamento reflue;
- Pertinenze esclusive: cortile esclusivo e terreno agricolo annesso;

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - CHALET CON AREA PERTINENZIALE UBICATO A VENASCA (CN) - LOCALITÀ CASALE GIAIME, PIANOT-1-2

BENE N° 2 - TERRENO AGRICOLO UBICATO A VENASCA (CN) - LOCALITÀ CASALE GIAIME

Gli immobili risultano utilizzati dal debitore e dal coniuge (non esecutato) come seconda casa.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - CHALET CON AREA PERTINENZIALE UBICATO A VENASCA (CN) - LOCALITÀ CASALE GIAIME, PIANOT-1-2

BENE N° 2 - TERRENO AGRICOLO UBICATO A VENASCA (CN) - LOCALITÀ CASALE GIAIME

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/05/1976 al 02/12/2024	[REDACTED] Proprietà per 1/2 [REDACTED] Proprietà per 1/2	ATTO NOTARILE DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		dott. Paolo Bertani	13/05/1976	15665	2901
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Saluzzo	05/06/1976	2968	2463
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Torino	03/06/1976	19691	1322

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.

In data 30/09/2011, con rogito Notaio D'Ambrosi Mauro-rep.59003/17179 (trascritto a Saluzzo il 18/10/2011 ai nn.7100/5355), è stata sancita la volontà dei coniugi [REDACTED] (esecutato) e [REDACTED] di adottare il regime di separazione dei beni nei rapporti patrimoniali.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - CHALET CON AREA PERTINENZIALE UBICATO A VENASCA (CN) - LOCALITÀ CASALE GIAIME, PIANOT-1-2

BENE N° 2 - TERRENO AGRICOLO UBICATO A VENASCA (CN) - LOCALITÀ CASALE GIAIME

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate (Sez. Pubblicità Immobiliare) di Saluzzo aggiornate al 02/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Saluzzo il 08/03/2018

Reg. gen. 1632 - Reg. part. 193

Quota: 1/2

Importo: € 50.000,00

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 287.040,88

Rogante: Tribunale di Roma

Data: 20/06/2016

N° repertorio: 14948

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Saluzzo il 14/06/2024

Reg. gen. 4172 - Reg. part. 3430

Quota: 1/2

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate (sez. Pubblicità Immobiliare) di Saluzzo si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel pagamento di:

- € 294,00 per la cancellazione del pignoramento a favore di "[REDACTED]" (ovvero €35,00 di tassa ipotecaria + €59,00 di imposta di bollo + €200,00 di imposta ipotecaria in misura fissa);
- € 344,00 per la cancellazione dell'ipoteca giudiziale a favore di "[REDACTED]" (ovvero €35,00 di tassa ipotecaria + €59,00 di imposta di bollo + percentuale 0,50% sul valore dell'ipoteca con un minimo fisso di €200,00 di imposta ipotecaria);

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - CHALET CON AREA PERTINENZIALE UBICATO A VENASCA (CN) - LOCALITÀ CASALE GIAIME, PIANOT-1-2
BENE N° 2 - TERRENO AGRICOLO UBICATO A VENASCA (CN) - LOCALITÀ CASALE GIAIME

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.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - CHALET CON AREA PERTINENZIALE UBICATO A VENASCA (CN) - LOCALITÀ CASALE GIAIME, PIANOT-1-2

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

La costruzione è successiva al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Per l'immobile (Bene n.1) non risulta essere rilasciato certificato di abitabilità/agibilità.

Dalla ricerca effettuata presso l'Ufficio Tecnico (Urbanistica/Sportello Unico Edilizia) del Comune di Venasca, relativamente allo chalet (Bene n.1), risultano rilasciate le seguenti pratiche edilizie:

- Licenza di Costruzione n.17/1975 del 20/05/1975 per la costruzione di n.4 prefabbricati in legno;
- Licenza di Costruzione n.67/1976 del 14/07/1976 per voltura intestazione licenza di costruzione di n.1 prefabbricato in legno;

In riferimento alle pratiche edilizie recuperate c/o l'ufficio comunale, si segnala la totale assenza di elaborati grafici progettuali allegati ai provvedimenti autorizzativi.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- **Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE per il Bene n.1**
- **Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.**
- **Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.**
- **Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.**

Data l'assenza delle tavole grafiche allegate ai titoli abilitativi sopracitati, ai fini della verifica della conformità urbanistica, il sottoscritto tecnico ritiene di poter utilizzare la planimetria catastale di primo accatastamento datata 11/09/1986 (unico documento reperibile), dal quale si evince la piena regolarità edilizia dello chalet (Bene n.1).

Si segnala la presenza di un piccolo basso fabbricato in legno (capanno attrezzi) sull'area pertinenziale del Bene n.1, realizzato in assenza di titolo autorizzativo, ma che non necessita di sanatoria in quanto non infisso stabilmente al suolo e facilmente rimovibile.



Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un Lotto Unico così costituito:

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 la quota di 1/2 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 1/2

Valore di stima del bene: € 15.768,00

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima, si ritiene idoneo applicare il metodo di stima comparativo sulla base di precise indagini di mercato e sulla personale conoscenza di trattative realmente intercorse su immobili similari, tenendo in debita considerazione la reale situazione degli immobili.

La valutazione è svolta considerando la posizione geografica dell'immobile ed il contesto paesaggistico dell'area in esame, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche e lo stato di conservazione.

Fonti di informazione:

- Agenzia delle Entrate / Servizi catastali e ipotecari;
- Agenzia delle Entrate / Osservatorio del Mercato Immobiliare;
- Agenzia delle Entrate / Consultazione valori immobiliari dichiarati;
- Agenzie immobiliari di zona;
- Studi tecnici/professionali di zona;
- Ufficio tecnico del comune di Venasca;

Il parametro di calcolo è la Superficie Utile Lorda espressa in metri quadrati, ossia la superficie di pavimento compresi i muri interni ed esterni, il 35% della superficie dei locali sottotetto, il 30% della superficie del terrazzo coperto ed il 0,1% delle aree scoperte (incluso il cortile pertinenziale del Bene n.1 e sia il terreno agricolo "Bene n.2").

Alla luce di quanto esposto, il sottoscritto ha deciso di adottare il valore unitario a metro quadro di 400€/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene n° 1 – Chalet con area pertinenziale Venasca (CN) - Località Casale Giaime	78,84 mq	400,00 €/mq	€ 31.536,00	50,00%	€ 15.768,00
Bene n° 2 – Terreno agricolo Venasca (CN) - Località Casale Giaime					
Valore di stima:					€ 15.768,00

Valore di stima: € 15.768,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato di possesso (vendita della sola quota ½)	12,50	%
Variazione mercato e posizione	5,00	%

Valore finale di stima: € 13.008,60 arrotondato a € 13.000,00

Il metodo di stima utilizzato è quello di tipo comparativo sulla base di precise indagini di mercato e sulla personale conoscenza di trattative realmente intercorse su immobili simili, tenendo in debita considerazione la reale situazione dell'immobile. Il valore di stima come indicato nel precedente paragrafo tiene conto che l'unità immobiliare in esame venga venduta a corpo e nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano. In attuazione di un criterio di stima prudentiale anche esaminando il particolare momento di congiuntura economica in corso e perdurante, si ritiene congruo applicare una riduzione del valore / deprezzamento pari al 17,50% del valore determinato, considerando tra l'altro il fatto che il lotto viene messo in vendita per la sola quota di ½.

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 02/12/2024

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



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ **ALLEGATO n.1: Documentazione catastale**
- ✓ **ALLEGATO n.2: Documentazione fotografica**
- ✓ **ALLEGATO n.3: Provenienze**
- ✓ **ALLEGATO n.4: Titoli edilizi**
- ✓ **ALLEGATO n.5: Certificato di Destinazione Urbanistica**
- ✓ **ALLEGATO n.6: Attestato di Prestazione Energetica A.P.E.**
- ✓ **ALLEGATO n.7: Ispezione ipotecaria aggiornata al 02/12/2024**
- ✓ **ALLEGATO n.8: Pratiche catastali CTU**

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 la quota di 1/2 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 1/2

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: € 13.000,00

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 13.000,00

Bene n° 1 - Chalet con area pertinenziale Bene n° 2 - Terreno agricolo			
Ubicazione:	Venasca (CN) - Località Casale Giaime		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
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:	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.		
Descrizione:	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 la quota di 1/2 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.		
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.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - CHALET CON AREA PERTINENZIALE UBICATO A VENASCA (CN) - LOCALITÀ CASALE GIAIME, PIANOT-1-2

BENE N° 2 - TERRENO AGRICOLO UBICATO A VENASCA (CN) - LOCALITÀ CASALE GIAIME

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Saluzzo il 08/03/2018

Reg. gen. 1632 - Reg. part. 193

Quota: 1/2

Importo: € 50.000,00

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 287.040,88

Rogante: Tribunale di Roma

Data: 20/06/2016

N° repertorio: 14948

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Saluzzo il 14/06/2024

Reg. gen. 4172 - Reg. part. 3430

Quota: 1/2

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura