



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**TRIBUNALE DI CUNEO**  
**Esecuzione Immobiliare**  
**rges.nr.104/23**

**Giudice dell'Esecuzione :**

*creditore procedente:*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

*contro:*

*creditore intervenuto :*

**Soc. Agricola Italiana Alimentare S.p.A. (A.I.A.),**  
sede 37036 S. Martino B.A. (Vr) P.le Apollinare Veronesi, 1  
c.f.: 00233470236

**beni : Clavesana – Fraz.Madonna della Neve (cfr.Lotto 1)**  
**Carrù – Strada Reclusa (cfr. Lotto 2)**

**ELABORATO PERITALE**  
**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

*esperto incaricato:*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

1 di 33

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

SCHEMA PERIZIA indice/sommario	
* frontespizio /informazioni generali del procedimento	pag.1
* premesse	pag.2
* punto 1 = controlli art.567 c.p.c.	pag.3
* punto 2 = controlli preliminari individuazione beni e verifiche come da quesito CTU	
2a individuazione dei beni pignoramento	pag.3
2b regolarità catastale	pag.3
2c regolarità urbanistico-edilizia	pag.3
2d certificazione energetica	pag.6
* punto 3 = relazione come da quesito mandato G.E.	
3/I elenco /individuazione beni per ciascun lotto	pag.6
3/II descrizione sommaria beni	pag.11/12
3/III stato di possesso	pag.11/12
3/IV vincoli ed oneri giuridici	
vincoli a carico dell'acquirente	da pag.12
vincoli da cancellare dalla procedura	
Iscrizioni	
pignoramenti ed altri oneri giuridici	
conformità catastali	
altre informazioni - spese condominiali -	a pag.16
3/V provenienza passaggi legali	
attuale proprietà	da pag.16
precedente proprietà (nel ventennio)	
precedente proprietà (oltre ventennio)	
diritti e oneri reali	
considerazioni in merito ai passaggi legali	
considerazioni in merito a proprietà/possesso	a pag.20
3/VI situazione urbanistica	pag.21
3/VII descrizione analitica dei beni lotto consistenza metrica e parametri unitari	pag.24
3/VIII valutazione beni e stima lotto	
a) criterio di stima	da pag.26
b) fonti di informazione	
c) criteri parametri per calcolo superfici	
d) valutazione complessiva	
e) adeguamenti/oneri/spese	
3/IX Valore/formazione finale dei beni/Lotti	pag.30
* punti da 4 a 11 quesiti / indicazioni da parte del G.E.per predisposizione/svolgimento mandato	pag.32
* appendice - allegati -	pag.33

**Premesso :**

- che l'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott. del Tribunale di Cuneo, con Ordinanza in data 07/12/2023 ha nominato Esperto CTU e che il giorno 12/12/2023 il sottoscritto geom. Massimo Pecollo ha prestato, come da rito, giuramento ed accettazione incarico per la stima dei beni pignorati al fine di rispondere al quesito come da foglio a parte e che successivamente lo scrivente ha esaminato il contenuto telematico relativo al fascicolo d'Ufficio della procedura in oggetto che si ritiene completo ed idoneo ai sensi dell'art.567 comma 2° cpc.

- che nei giorni 21/12/2023 - 28/28/2023 – 29/12/2023 e 04/03/2024 ha eseguito le visure catastali e planimetriche ed ha verificato la consistenza patrimoniale immobiliare, ipotecaria e situazione fiscale (contratti di locazione e comodati p.to 3/III) presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio di Cuneo, S.P.I. – Sezione Staccata di Mondovì e Ufficio Territoriale delle Entrate di Mondovì;

- ha eseguito la ricerca della situazione edilizia presso i Comuni di Carrù e Clavesana nei giorni 01/02/2024 e 09/02/20 24, previo deposito delle Istanze di accesso agli archivi, edilizi al fine di assumere le informazioni tecniche/edilizie/urbanistiche disponibili sui beni; che le ricerche hanno avuto esito positivo e grazie alla fattiva collaborazione dei rispettivi tecnici comunali.

-in data 16/01/2024, tramite il servizio S.U.E., ha richiesto il rilascio d a parte del Comuni di Carrù e Clavesana dei C.D.U.relativamente ai beni esegutati; gli sessi sono stati rilasciati, tramite p.e.c., in formato digitale, emtrabe, il giorno 25/01/2024

- che con regolare avviso, previo accordo col custode IVG, di Cuneo, durante il 1° sopralluogo del 12/01/2024 , il sottoscritto con raccomandata a mano, ha comunicato l'inizio delle operazioni peritali con contestuale convocazione delle parti per i successivi sopralluoghi e rilievi tecnici di rito

- che il giorno 12/01/2024 e nei successivi giorni 27/01/2024 , 23/01/2024, 24/01/2024 e 16/02/2024 e all'orario fissato è stato eseguito i sopralluoghi sugli immobili ed il sottoscritto ha potuto svolgere le procedure di rilievo e riscontro peritali grazie alla fattiva collaborazione delle parti esegutate e del Custode IVG;

Tutto ciò premesso ed in merito ai quesiti di cui all'incarico ricevuto dall'Ill.mo Signor Giudice, il sottoscritto si onora e ritiene di poter riferire quanto segue.

**Preliminarmente**

Punto 1

Ai fini della completezza della documentazione (artt 173/bis III e 567 c.p.c. e Legge 03/08/1998 nr.302) si porta a conoscenza che è idonea.

Si comunica, inoltre, che dal successivo confronto delle visure ipotecarie effettuate, dalla documentazione allegata al fascicolo d'ufficio, delle risultanze

catastali è emerso quanto segue.

\*nella certificazione ipotecaria (ex art.567 c.p.c.) che uno dei nominativi citati nella cronistoria ventennale delle provenienze della Propr.TOMATIS Daygoro è stato riportato come P invece del corretto

\*a pag.4 e 5 della certificazione rilasciata dal Notaio in data 05/12/2023 non vengono elencate nel riepilogo tutte le formalità pregiudizievoli:

- la costituzione, ai sensi della L.R.nr.56/1977 art.25, del “Vincolo di Indificabilità” a favore del Comune di Carrù ed a carico dei mappali oggetto di esecuzione in Comune di Clavesana, vincolo costituito con S.P.Notaio Maccagno repp.53682 e 53717 del 02/05/1996 e 04/05/1996 e gravanti sui mapp.88 – 89 (ora nn.620 – 621 – 623), 445 - 446 del fg.2 di Clavesana;

-la servitù di fognatura comunale come riportata nell’atto

rep.6125 del 10/05/2008 a carico del mappale fg.2 nr.330 del C.ne di Clavesana

- diritti di scarico acque bianche a carico del mapp.232 e 311 del fg.15 di Carrù;

- diritti al pozzo insistente sul mappale 1393 fg.15 di Carrù ed a favore del mappale 1394 fg.15 .

- non è stata segnalata la mancanza di continuità nei passaggi legali sui beni di propr. della signora come provenienti dalla successione della madre dec.il 20/07/2017

- per il dettaglio dei gravami/diritti di cui sopra si riferirà in dettaglio al p.to 3/IV/a a cui si rimanda.

#### Punto 2/a

Si è proceduto, durante il sopralluogo, all’individuazione dei beni oggetto di pignoramento ed alla formazione di due lotti di vendita ed alla verifica che non si rendesse necessario addivenire alla redazione di uno o più tipi di frazionamento al Catasto Terreni ed al Catasto Fabbricati; a modesto parere dello scrivente non si è ravvisato la necessità di una o più una divisioni catastali. Per l’esatta descrizione, individuazione e formazione LOTTI di vendita si rimanda al successivo punto 3°

#### Punto 2/b

Si è proceduto alla verifica dei beni sotto il profilo urbanistico edilizio e sono state assunte le informazioni e la documentazione di archivio necessarie alla disamina della situazione in merito alla conformità del beni e al successivo raffronto con lo stato di fatto attualmente presente in loco: per la puntuale descrizione di quanto emerso nelle ricerche e dal confronto con i rilievi in loco si rinvia al punto 3°.

#### Punto 2/c

Si è proceduto all’identificazione catastale dei beni con contestuale confronto e disamina delle certificazioni ipo-catastali formanti il fascicolo d’Ufficio, con quanto reperito presso l’Ufficio del Territorio di Cuneo (Catasti Terreni ed Urbano) e presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mondovì; il confronto è stato completato anche con la verifica dello stato di fatto odierno con quanto rappresentato nelle originarie planimetrie catastali quale base topometrica di raffronto disponibile per una sovrapposizione grafica .

In considerazione di quanto emerso dalla verifica in loco sono emerse difformità grafiche tali da dover procedere all'aggiornamento previsto dall'art.20 R.D.nr.652/1939 e conversione con R.L.nr.1249/1939 e s.m.i.:

nell'immobile in Clavesana - "cassone urbano" fg.2 nr.620 non era stato censito al Catasto Fabbricati il sottotetto sovrastante l'abitazione 620/1, parte della corte adiacente alla UIU 620/3 (porzione a Nord-Ovest e coerente i mapp.621-623) e il contorno al Catasto Terreni del fabbricato non era correttamente rappresentato (tettoia sub.2 porz.a N/O)

Pertanto, come previsto dal mandato di CTU, il sottoscritto, previa autorizzazione richiesta ottenuta dal G.E. in data 26/01/2024 e dal Creditore Procedente in data 12/02/2024, ha proceduto con le pratiche di variazione/aggiornamento Tipo Mappale PREGEO Prot.CN0019390 del 14/02/2024 (mapp.620) e DOCFA prot.CN0021066 del 21/02/2024 (uiu 620/3 - cellura) e prot.CN0021065 del 21/02/2024 (uiu 620/4 area urbana), pertanto i beni allo stato attuale sono da ritenersi conformi catastalmente.

Sono state altresì presentate nr.2 Istanze di correzione dati catastali su:

\*C.ne di Clavesana . fg.2 nn.620/1 e 620/2 – inserimento del nr.civico in visura Variazione toponomastica prott.CN0021369 e CN0021371 in atti dal 19/02/2024

\*Comune di Carrù – fg.15 nr.1394 – per unificazione quota catastale con  
, da propr.1/2 + 1/2 a quota intera 1/1

Voltura d'Ufficio nr. 521.1/2024 - Pratica n. CN0003634 in atti dal 12/01/2024

*Nota: si allegano alla presente le schede catastali, le visure aggiornate e gli estraatti di mappa a cui si rimanda per eventuali informazioni di natura tecnico-catastale-fiscale. Si fa presente che al catasto urbano le uiu fg.2 620/1 – 2 – 3 – 4 del C.ne di Clavesana corrispondono "in toto" al catasto terreni ai 2 corpi di fabbrica e loro terreno pertinenziale graffato fg.2 mapp.620 (Ente Urbano) e di cui verrà esposto un solo valore di stima in quanto identificanti i medesimi beni eseguiti.*

*E' necessario portare a conoscenza che le uu.ii.uu. in Clavesana fg.2 nn.620/1 – 2 – 3 hanno legittimamente riconosciuta la "ruralità ai fini fiscali"; è, altresì, importante rilevare, che nell'eventualità di un futuro trasferimento a soggetto non rivestente la qualità di imprenditore agricolo o coltivatore diretto, entro 30 giorni dalla data di emissione del decreto di trasferimento dovrà essere presentata pratica di cancellazione dei requisiti di ruralità presso l'Agenzia Delle Entrate – U.P.T.di Cuneo – Catasto Fabbricati.*

#### Punto 2/d

Dalle ricerche effettuate presso il SIPEE regionale è emerso che il solo alloggio fg.15 nr.311 di Carrù (Lotto 2) era già stato dotato della prescritta certificazione energetica e che la parte coesecutata ha cortesemente rilasciato in originale dello stesso.

Per la UIU 620/1 fg.2 di Clavesana (Lotto 1), non essendo dotata di certificazione valida il sottoscritto, come da mandato del G.E., ha redatto il prescritto l'A.P.E. Sinteticamente si riportano i dati significativi

UIU 620/1 fg.2 Clavesana = A.P.E registrato presso il SICEE della Regione Piemonte con data 28/02/2024 – attestato nr.2024 212945 0001 - Cl. Energ. = "A4" – scadenza 31/12/2025 – indice prestazione 21,12 Kw/mq – redattore : geom.

UIU 311 fg.15 Carrù = A.P.E registrato presso il SIPEE della Regione Piemonte con data 17/04/2014 – attestato nr. 2014 205692 0013 - Cl. Energ. = "D" – scadenza 17/04/2024 – indice prestazione 11,6436 Kw/mq – redattore :

Per tutte le altre uu.ii.uu., a norma della legislazione vigente, non è prevista la Certificazione Energetica.

**Punto 3°**

**beni in**

**LOTTO 1 - Clavesana – Fraz.Madonna della Neve**

**LOTTO 2 - Carrù – Strada Reculata**

3/D) Elenco ed individuazione dei beni componenti il lotto:

**LOTTO 1 – Comune di Clavesana**

Identificato al catasto fabbricati con ditta catastale (possessione):

- proprietà 1/1

Catasto Fabbricati – foglio 2

# **620 sub.1** - categoria A/4 – classe 4<sup>^</sup> - vani 8,5 – sup.cat.mq 309 - sup.escl. aree scop. mq 307 - r.e.144,87

ubicazione: Frazione Madonna Della Neve nr.104 . Piani S1-T-1

# **620 sub.2** - categoria D/10 – senza consistenza - r.e.1388,00

ubicazione: Frazione Madonna Della Neve nr.104 . Piani T-1

# **620 sub.3** (ex 620/parte - C.T.) - categoria C/2 – classe 1<sup>^</sup> - mq 105 – sup.cat.mq 110 - r.e.146,42

ubicazione: Frazione Madonna Della Neve nr.104 . Piano 2

# **620 sub.4** (ex 620/parte – C.T.) - categoria F/1 – mq 128 – senza redditi

ubicazione: Frazione Madonna Della Neve nr.104 . Piani T

Catasto Terreni – foglio 2

#**88** – seminativo – cl.3<sup>^</sup> - mq 2011 – rd 5,19 – ra 8,31

#**330** – seminativo – cl.1 – mq 4558 – rd 25,89 – ra 23,54

#**445** - seminativo – cl.3<sup>^</sup> - mq 3076 – rd 7,94 – ra 12,71

#**446** - seminativo – cl.3<sup>^</sup> - mq 66 – rd 0,17 – ra 0,27

#**621** - seminativo – cl.2<sup>^</sup> - mq 6452 – rd 28,32 – ra 28,32

#**623** – prato – cl.1<sup>^</sup> - mq 634 – rd 2,13 – ra 1,96



#620- ente urbano – mq 1562 – senza ditta e redditi

*nota: quest'ultimo ricompreso quali rendite e valori nelle UIU 620/1 – 2 – 3 – 4 del Catasto Fabbricati*

coerenze, in unico corpo : Strada Prov.le Carrù – Clavesana, mapp.394, 69, 70 , 71, 254, 255, 256, 257, 85, 86, 274, 94, 93, 388, 92, 259, 258, 91, 239, 240 e internamente al mapp.445 insiste la particella 87 di propr.deC.ne di Clavesana



**LOTTO 2 – Comune di Carrù**

Così composto Identificato al catasto fabbricati con ditta catastale (possessione):

a

, proprietà 1000/1000

Catasto Fabbricati - fg.15

# 311- categoria A/4 – classe 2<sup>^</sup> - vani 5,5 – sup.cat.mq 135 – sup.escl. aree scop.mq 123 r.e.164,75 ubicazione: Strada Reclusa nr.8 – piani T-1

Catasto Terreni – fg.15

#232 – seminativo irriguo – cl.1<sup>^</sup> - mq 151 – rd.1,48 – ra 0,94

b)

, proprietà 1/1

Catasto Terreni – fg.15

#1394 (ex 280/a) – area rurale – mq 159 – senza classe e redditi

#311- ente urbano – mq 152 – senza ditta e redditi

*nota: quest'ultimo ricompreso quale rendita nell'intera uiu 311 del catasto fabbricati*

coerenze, in unico corpo: Strada Reclusa, mapp.231, 542, 1392, 229, 289, 233

**3/II) Descrizione Sommaria**

**LOTTO 1 – in Comune di Clavesana – Fraz.Madonna della Neve**

*Caratteristiche della zona:*

semicentrale rispetto alla sede municipale/capoluogo con nelle vicinanze parcheggi pubblici di sosta ed assi viari principali ben accessibili: è servita da autolinea, vista collinare/montana



Raggiungibile con

**In auto:** Autostrada TO – SV casello uscita CARRU’ – S.P.di Fondovalle Tanaro

**In treno:** stazione ffss di Mondovì e Magliano Alpi/Trinità sulla line TO - SV

**In autobus:** linee autobus servizio extraurbano.

**In aereo:** aeroporto Cuneo-Levaldigi.

**Ospedali:** Mondovì e Ceva

a breve/media distanza, si trovano tutti gli esercizi commerciali di prima necessità (alimentari e di beni vari), bar, ristoranti e pizzerie, e nel capoluogo l’Ufficio Postale, Banca, ambulatori medici condotti, uffici comunali, le scuole pubbliche.

*Caratteristiche sommarie*

Gli immobili i terreni oggetto di pignoramento formano un unico compendio destinato ad attività agricola allevamento bestiame; i fabbricati agricoli (abitazione, stalla, accessori rurali sono stati edificati tra l’inizio anni ’60 del 1900 e hanno subito modifiche/ampliamenti sino all fine degli anni ‘ 90 del secolo scorso.

Le unità immobiliari interessate dal presente procedimento risultano così sommariamente caratterizzate:

**# fig.2 nr.620 subb.1 e 3** - abitazione di tipo rurale e sua pertinenza – composta in piano interrato da cantina/centrale termica (zona accumulatore acqua calda sanitaria); in piano terra da due camere, servizio igienico, disimpegno, ingresso e cucina; in piano primo da due camere, servizio igienico, disimpegno, cucina e soggiorno; con scala di servizio ai piani in muratura servente il sovrastante sub.3 (sottotetto/cellura)

Attualmente l’abitazione è dotata di impianto di riscaldamento fornito da caldaia a legna (posta nell’adiacente sub.2) e acqua calda sanitaria garantita da serbatoio d’accumulo (installato nella cantina al piano interrato).

Le finiture all’interno appaiono:

al piano interrato (cantina) allo stato grezzo con evidenti segni di degrado dovuti ai vari eventi alluvionali succedutisi tra il 1994 e il 2020;

al piano terra locali in discrete/buone condizioni e con necessità di una ritinteggiatura ordinaria;

al piano primo locali in modeste/discrete condizioni manutentive; con rifiniture alle aperture/porte interne da eseguire; con evidenti segni di “muffe” e porzioni di intonaco danneggiati, causati dal mancato isolamento della soletta del sovrastante sottotetto/cellura a nudo tetto;

al piano secondo locali cellura allo stato grezzo ed a nudo tetto (senza isolamento) e senza impianti ;

la struttura portante è in muratura piena pietrame/mattoni; gli orizzontamenti sono in latero/cemento – volte in mattoni – voltini in putrelle/mattoni;

gli impianti e le dotazioni tecnologiche sono funzionanti ma denotano una certa vetustà; non sono state reperite le relative certificazioni di conformità e non è possibile constatare e verificarne la rispondenza alla normativa vigente senza eseguire interventi di controllo anche di tipo intrusivo che comporterebbero spese rilevanti e ad oggi non quantificabili con certezza;

la sovrastante struttura di copertura del tetto, ad orditura in legno ed il manto in

coppi è caratterizzato da parti mancati/danneggiate ed in generale necessiterebbe di un intervento di manutenzione ordinaria per il “ripasso” dello stesso manto e il ripristino delle parti danneggiate/mancanti.

L'unità immobiliare è dotata di nr.2 bagni dotati dei prescritti sanitari; la porta di ingresso è del tipo in legno, gli infissi sono in legno con lastra di vetro semplice e dotati da persiane alla “piemontese”. sono allacciate le pubbliche utenze

Gli impianti e le dotazioni tecnologiche sono funzionanti ma denotano una certa vetustà; non sono state reperite le relative certificazioni di conformità e non è possibile constatare e verificarne la rispondenza alla normativa vigente senza eseguire interventi di controllo anche di tipo intrusivo che comporterebbero spese rilevanti e ad oggi non quantificabili con certezza.

**# fg.2 nr.620 subb.2 e 4** – parte agricola/rurale del fabbricato – composta da in piano terra esternamente da cortile/aree di manovra/passaggio animali, area scoperta recintata – adibita potenzialmente alla sosta temporanea degli animali d'allevamento/stoccaggio temporaneo scorte/materieali/mezzi agricoli e di fatto intimamente interconnessa a porzioni recintate, aventi medesimo uso, dei mappali 330, 623, 621 (circa mq 1500); internamente due locali ad uso stalla, magazzino scorte (con entrostante caldaia a legna a servizio dell'abitazione), tettoie per la stabulazione al coperto bovini/animali d'allevamento; in una porzione del cortile di pertinenza, quello principale adiacente il cancello di ingresso, sono installati nr.2 silos (non stabilmente infissi ma solo imbullonati) in vetrocemento/acciaio ad uso stoccaggio insilati/magimi/farine e facenti parte della dotazione attrezzature dell'attività agricola dell'azienda agricola TOMATIS e di cui non sussiste l'obbligo di censimento; risulta parcheggiata un automobile sottoposta a fermo

amministrativo/giudiziario e riconducibile alla propr.esecutata al piano primo due locali “ex fienile” attualmente adibiti a sgombero/deposito materiali vari;la struttura portante è mista in muratura, scheletro in c.a., blocchetti di cls, pali in legno, gli orizzontamenti sono in latero/cemento – volte in mattoni – voltini in putrelle/mattoni nelle porzioni tra piano terra e primo.

la sovrastante struttura di copertura di tutti tetti, ad orditura in legno ed i manti sono parte in coppi (edificio principale) e in tegole “marsigliesi” /piane tipo “wierer” per le porzioni delle tettoie; in generale necessiterebbero di un intervento di manutenzione ordinaria per il “ripasso” dello stesso manto.

Gli impianti e le dotazioni tecnologiche sono funzionanti ma denotano una certa vetustà; non sono state reperite le relative certificazioni di conformità e non è possibile constatare e verificarne la rispondenza alla normativa vigente senza eseguire interventi di controllo anche di tipo intrusivo che comporterebbero spese rilevanti e ad oggi non quantificabili con certezza.

**# fg.2 nn.330 – 621 – 623 – 88 – 445 – 446** : e in parte anche, potenzialmente, a stabulazione/pascolo all'aperto per bestiame di allevamento – ricovero temporaneo scorte / macchine agricole (circa 1500 mq – mapp.621 – 623 - 330)

Sui mappali 446 e in minima parte sul 445 insiste strada interpoderale (circa ml 50) di accesso al mappale fg.2 nr.87 di propr.di terzi e costituente di fatto servitù

di passaggio. Internamente al mapp.445 insiste la particella 87 di propr.del C.ne di Clavesana.

Nel mappale nr.330 fg.2 è situata una fognatura pubblica comunale che costituisce di fatto e di diritto gravame di servitù di condotta.

**LOTTO 2 - Comune di Carrù- Località Reculata**

*Caratteristiche della zona:*

periferica rispetto alla sede municipale/capoluogo con nelle vicinanze parcheggi pubblici di sosta ed assi viari principali ben accessibili: è servita da autolinea, vista collinare/montana

Raggiungibile con

**In auto:** Autostrada TO – SV casello uscita CARRU’ – S.P.di Fondovalle Tanaro Pamparato

**In treno:** stazione ffss di Mondovì e Magliano Alpi/Trinità sulla line TO - SV

**In autobus:** linee autobus servizio extraurbano.

**In aereo:** aeroporto Cuneo-Levaldigi.

**Ospedali:** Mondovì e Ceva

a breve/media distanza, si trovano tutti gli esercizi commerciali di prima necessità (alimentari e di beni vari), bar, ristoranti e pizzerie, e nel capoluogo l’Ufficio Postale, Banche, ambulatori medici condotti, uffici comunali, le scuole pubbliche.

*Caratteristiche sommarie*

Gli immobili e i terreni pertinenziali oggetto di pignoramento formano un unico compendio residenziale in nucleo rurale di vecchio impianto; il fabbricato risulta essere stato edificato in epoca ante 1900 e ha subito modifiche interne intorno al 2011/2012.

**#fg.15 nr.311** L’unità immobiliare interessate dal presente procedimento risulta così sommariamente caratterizzata: al piano terra esternamente due aree scoperte adibite a cortile/giardino (**mapp.232**) e cortile/area di manovra (**mapp.1394**) con entrostante tettoia in ferro realizzata a scavalco con il coerente mappale 289 (di propr.COMETTI ma non sottoposto a esecuzione); internamente, al medesimo livello, vano non accessibile (ex forno), piccolo passaggio coperto, portico, sottoscala, centrale termica, cantina e sgombero;

al piano primo cucina/zona giorno, bagno con disimpegno, soggiorno/salotto, camera, terrazzo coperto; scala esterna in muratura tra piani terra/primo

al piano secondo (sottotetto) nr. 4 vani cellura/sottotetto allo stato grezzo con terrazzo scoperto (copertura del sottostante bagno) e dotati parzialmente di impianto elettrico funzionante (punti luce) e di predisposizione passacavi e condutture acqua potabile ed installazione sanitari; risulta, inoltre, lo scavalco del tetto di copertura del fabbr.233 a danno del fabbr.311 oltre che ad uno sfianco di cui non è nota la partenza (ved.doc.foto) il piano secondo (sottotetto) accessibile da scala pioli esterna e di cui non sussiste obbligo di censimento;

tra i piani primo e secondo internamente è presente un “montacarichi” funzionante non idoneo al trasporto / sollevamento di persone e di cui non sono stati reperiti il certificato di conformità o altra documentazione attestante l’idoneità all’utilizzo.

Le finiture all’interno/esterno appaiono:

al piano terra locali in discrete condizioni e con necessità di una ritinteggiatura e ripristino di parte degli intonaci; in alcune porzioni sono evidenti segni di degrado dovuti ai vari eventi alluvionali succedutisi tra il 1994 e il 2020;

al piano primo locali in buone condizioni manutentive ; nel bagno evidenti segni di fessurazioni e porzioni di intonaco ammalorate nel soffitto di copertura , causati dal non perfetto isolamento/posa guaina della soletta del sovrastante terrazzo;

al piano secondo locali cellura allo stato grezzo ed a nudo tetto (isolato) e senza impianti funzionanti se non con semplici punti luce.

la struttura portante è in muratura piena pietrame/mattoni; gli orizzontamenti sono in latero/cemento – volte in mattoni – voltini in putrelle/mattoni; struttura in legno copertura isolata con lastre tipo stirodur e manto in coppi; sono posizionati sopra parte del tetto dei pannelli per produzione acqua calda sanitaria.

gli impianti e le dotazioni tecnologiche sono funzionanti ma denotano una certa vetustà negli accessori a PT; l'alloggio degli impianti idraulico – elettrico ed è dotato di impianto di riscaldamento a pavimento e con caldaia a pellets. Non è dotato allaccio al gas metano in quanto la borgata Reculata ad oggi non è metanizzata a causa di impedimento dovuto alla fascia di rispetto dell'ex ferrovia Bra-Ceva.

La sovrastante struttura di copertura del tetto, ad orditura in legno ed il manto in coppi è caratterizzato da parti mancati/danneggiate ed in generale necessiterebbe di un intervento di manutenzione ordinaria per il “ripasso” dello stesso manto e il ripristino delle parti danneggiate/mancanti.

Gli impianti e le dotazioni tecnologiche sono funzionanti ma denotano una certa vetustà; non sono state reperite le relative certificazioni di conformità e non è possibile constatare e verificarne la rispondenza alla normativa vigente senza eseguire interventi di controllo anche di tipo intrusivo che comporterebbero spese rilevanti e ad oggi non quantificabili con certezza.

Al lotto si accede di fatto e principalmente attraverso la strada e cortile censiti a maggior consistenza al fg.15 nr.233 (bene di propr.coniugi e non oggetto del presente procedimento);secondariamente è anche direttamente accessibile dalla Via Pubblica Strada Reculata tramite cancello scorrevole in ferro posto nel mappale 232.

Nel Lotto sono presenti attrezzature di vario genere, biciclette/motocicli, motoveicoli targati ed un'automobile riconducibili alla propr.esecutata od a terzi di sua conoscenza.

### 3/III Stato di Possesso:

*Alla data del sopralluogo gli immobili/terreni sono così posseduti*

**LOTTO 1** – tutti i beni esegutati – a disposizione/occupati ed utilizzati dal signor TOMATIS Daygoro quale dimora della sua famiglia (con presenza di figli minori)

e quale attività agricola della propria azienda unipersonale come figura professionale di piccolo imprenditore – coltivatore diretto  
Non sono stati reperiti contratti di locazione o di comodato a favore di terzi.

### **LOTTO 2**

L'abitazione a piano primo e parte degli accessori al piano terra ed giardino fg.15 nr.311 e mapp.232 – 1394 al momento del 1° sopralluogo del 12/01/2024 risultavano occupati ed utilizzati quale residenza dalla signora

senza contratto/comodato debitamente registrato: è da segnalare, che la precitata occupante, è da considerarsi “soggetto fragile” e persona portatrice di Invalidità Civile come certificata dall'INPS di Cuneo con

(di cui si è in possesso si omette di allegare per motivi di tutela dati sanitari/Privacy) . Le altre porzioni al piano terra, la cellura al piano sottotetto e la tettoia situata tra i mapp.1394 – 289 risultavano a disposizione della propr. e della sua famiglia.

Non sono stati reperiti contratti di locazione o di comodato a favore di terzi.

### **3/IV - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

a) Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente, se dovuti e trasferibili per legge o per disposto dell'autorità giudiziaria e come risultante dai pubblici registri immobiliari aggiornati al 27/12/2023 (visura del 04/03/2024)

*-Domande Giudiziali: nessuna*

*-Atti di asservimento urbanistico/edilizio:*

**- LOTTO 1 - Vincolo di Servitù Pubblica “Non Aedificandi”**

Nota di Trascrizione di atto volontario

*favore :*

*contro:*

*in forza di:*

Scrittura Privata Autenticata repp.53682 del 02/05/1996 e 53717 del 04/05/1996

Registrato a Mondovì il 08/05/1996 a nr.164 serie 2V

Trascritto a Mondovì il 13/05/1996 a R.G.(cas.) 3063 R.P.(art.) 2464

Beni Vincolati :Comune di Clavesana fg.2 nn.88 , 89 , 90 , 445 , 446 ;

attualmente i mapp.89 – 90 (soppressi) hanno assunto i nn.620/parte – 621 – 623.

*Presupposti legali:* Vincolo ai sensi L.R. nr.10/1977 istituito a seguito di Istanza presentata al Comune di Carrù prot.1658 del 05/03/1996 per il rilascio di Concessione Edilizia per realizzazione di fabbricato rurale sul mappale fg.14 nr.31 in Carrù di propr.terze persone.

*Nota : si rimanda alla nota di trascr.in allegato alla presente*

**Tale vincolo rimarra a carico dell'eventuale futuro acquirente / assegnatario**

-*difformità urbanistico edilizie e* : in entrambe i LOTTI sono emerse difformità tali da dover richiedere il rilascio di provvedimenti amministrativi (ved.punto 4/I).

-*zonizzazione urbanistico/edilizia*

I vigenti Piani Regolatori Generali ed i C.D.U.rilasciati individuano urbanisticamente i Lotti sinteticamente come segue

**LOTTO 1** – Clavesana – cdu prot.341 del 25/01/2024 scad.24/01/2025

Foglio 2 particelle nn° 330-445-446-620-621-623-88

HI - AREA AGRICOLA AD ALTA FERTILITA'

Foglio 2 particella n° 446

AREA DI ESPANSIONE FIUMI;

Foglio 2 particella n° 88 (in parte)

FASCIA B DEL P.A.I.;

Foglio 2 particelle nn° 330-445-446-620-621-623-88 (in parte)

FASCIA C DEL P.A.I.;

Foglio 2 particelle nn° 330 (in parte) -445-446-620 (in parte) -621 (in parte) - 623 (in parte) -88

CLASSE IIIA1 - art.36.2 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C.;

Foglio 2 particelle nn° 330 (in parte) -620 (in parte) -621 (in parte) -623 (in parte)

CLASSE IIIB1 - art.36.2 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C.;

Foglio 2 particelle nn° 445 (in parte) -446-88 (in parte)

AREE TUTELATE PER LEGGE AI SENSI DELL'ART 142 D.LGS N.42/2004 – LETTERA C) FASCE FLUVIALI.

**LOTTO 2** – Carrù – cdu prot.892 del 25/01/2024 scad.24/01/2025

Fg.15 nr.1394 "E - aree a destinazione produttiva agricola"

"Vincolo Idrogeologico" - fascia fluviale C

Classe III: porzioni di territorio non edificate, caratterizzate da condizioni di pericolosità geomorfologica tali da impedirne l'utilizzo qualora inedificate, con l'eccezione delle aziende agricole secondo quanto indicato dalle N.T.A. ; Classe IIIb2: porzioni di territorio edificate, nelle quali gli elementi di pericolosità geomorfologica e di rischio sono tali da imporre in ogni caso interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio edilizio esistente, nuove opere o nuove costruzioni saranno ammesse solo a seguito dell' attuazione dei citati interventi.

Fg.15 nn.232 – 311

"E - aree a destinazione produttiva agricola"

"Fasce di rispetto della viabilità"

"Vincolo Idrogeologico" fascia fluviale C

Classe IIIb2: porzioni di territorio edificate, nelle quali gli elementi di pericolosità geomorfologica e di rischio sono tali da imporre in ogni caso interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio edilizio esistente, nuove opere o nuove costruzioni saranno ammesse solo a seguito dell' attuazione dei citati interventi.



-Convenzioni in genere (matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale, regolamenti ecc.): nessuna

-Altri pesi o limitazioni d'uso, altre trascrizioni pregiudizievoli; altre trascrizioni, pesi contro ed a favore



\*LOTTO 1 servitù di fognatura pubblica a carico del mappale fg.2 nr.330 di Clavesana come riportato nell'atto pubblico not.PITINO Vincenzo rep.6125 del 10/03/2008 (ved.paragr.3/V – provenienze ventennali)  
*Tale vincolo rimarra a carico dell'eventuale futura vendita*

\*LOTTO 1 servitù apparente di passaggio carraio sui mappali 446 e in minima parte sul 445 tramite strada interpoderale (circa ml 50) di accesso al mappale fg.2 nr.87 di propr.di terzi e costituente di fatto servitù di passaggio e derivata dalla acquisizione gratuita al patrimonio Comunale con atto amministrativo segr.com.dott.ssa PEROTTI Marina rep.962 del 13/12/2013.  
*Tale vincolo rimarra a carico dell'eventuale futura vendita*

\* LOTTO 2 – servitù di condotta acque bianche a carico de mappali fg.15 n.311 e n.232 di Carrù come riportato nell'atto pubblico not. rep.13054 del 11/05/2002 (ved.paragr.3/V – provenienze ante ventennio)  
*Tale vincolo rimarra a carico dell'eventuale futura vendita*

\* LOTTO 2 – diritto al pozzo (non mappato) e diritto di realizzazione di impianto di irrigazione/pompa idraulica a carico del mapp.1393 a favore della proprieta del mappale fg.15 n.1394 di Carrù come riportato nell'atto pubblico rep.9016 del 13/10/2015 (ved.paragr.3/V – provenienze ventennali)  
*Tale vincolo rimarra a favore dell'eventuale futura vendita*

\*dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Mondovi alla data del 28/12/2023 non risultano contratti agrari, locativi o comodati in genere registrati riguardante i LOTTI 1 e 2 .

b)Vincoli ed oneri giuridici , risultanti alla data del 04/03/2024, che saranno cancellati a cura e spese della procedura ed annotazioni a margine iscrizioni,con aggiornamento ipotecario alla data del 01/03/2024 fatta salva ogni altra decisione o deduzione in fase di vendita ed assegnazione del beni .

Iscrizioni:

a)Nota di Iscrizione di Ipoteca Volontaria (efficace)  
a favore:

contro:



e contro:

derivante da: mutuo agrario a rogito  
26921 del 31/05/2018

iscritta a Mondovì in data 06/08/2018 a Reg.Part.445 - Reg.Gen.4401  
durata anni 30

importo ipoteca: 220.000 e.  
importo capitale: 110.000 e.

Beni oggetto di Garanzia: tutti i beni eseguiti come da lotti 1 e 2

*Note : detta iscrizione potrà essere ridotta o cancellata.*

b) *Nota di Iscrizione di Ipoteca Volontaria (efficace)*  
a favore:

contro:

derivante da: mutuo fondiario a rogito  
26922 del 31/05/2018

iscritta a Mondovì in data 06/08/2018 a Reg.Part.446 - Reg.Gen.4402  
durata anni 15

importo ipoteca: 90.000 e.  
importo capitale: 45.000 e.

Beni oggetto di Garanzia: tutti i beni eseguiti come da lotti 1 e 2

*Note : detta iscrizione potrà essere ridotta o cancellata.*

c) *Nota di Iscrizione di Ipoteca Giudiziale (efficace)*  
a favore:

contro:

derivante da: Atto giudiziario - decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di  
Verona rep.1341 in data 20/04/2021

iscritta a Mondovì in data 27/09/2021 a Reg.Part.660 - Reg.Gen.7525  
importo ipoteca: 15.000,00 e.

importo capitale: 8.964,73 e.

Beni oggetto di Garanzia: tutti i terreni del lotto 1 e le uii 620/1 – 620/2

*note : a modesto parere dello scrivente l'ipoteca non comprende l'Ente Urbano  
fg.2 nr.620 di Clavesana e pertanto le uii 620/3 e 620/4 sono da ritenersi  
"libere" in quanto derivati da porzioni non precedentemente censite del predetto  
mappale del C.T. e fatta salva ogni decisione o deduzione che dovrà essere fatta  
in sede giudiziale.*

*L'iscrizione potrà essere ridotta o cancellata.*



Pignoramenti ed altri oneri giuridici

d) *Nota di Trascrizione di Atto Giudiziario - esecutivo /cautelare*  
**(efficace – titolo oggetto di procedura)**

a favore:

contro:

e contro:

derivante da: Verbale di Pignoramento Immobili dell' U.N.E.P.di Cuneo del 19/09/2023 - rep.2729/2023 e trasc. a Mondovì il 20/10/2023 R.G.8065 R.P.6736  
Beni oggetto di Garanzia: entrambe beni dei lotti 1 e 2

*Nota:potrà essere eseguita la restrizione o la cancellazione in caso di vendita*

Conformità Catastale

Le risultanze catastali risultano conformi fiscalmente allo stato di fatto rilevato in loco ed in particolare non sussistono difformità rilevanti tali da influire sul calcolo della rendita catastale e dar luogo all'obbligo di presentazione di nuove planimetrie: la conformità catastale è stata ottenuta per l'immobile censito a maggior consistenza al fg.2 nr.620 di Clavesana (LOTTO 1) con le pratiche Tipo Mappale PREGEO Prot.CN0019390 del 14/02/2024 e DOCFA prot.CN0021066 del 21/02/2024 (uiu 620/3 - cellura) e prot.CN0021065 del 21/02/2024 (uiu 620/4 area urbana) a firma del sottoscritto.

Per i beni, pertanto, allo stato attuale non sarà necessario svolgere ulteriori adempimenti come previsto dal R.D.nr.652/1939 e successiva conversione con R.L.nr.1249/1939 e s.m.i.

Altre informazioni

\* Con le pratiche catastali suddette la nuova corrispondenza tra il mappale fg.2 nr.620 – Ente Urbano – NCT di Clavesana è la seguente – fg.2 uu.ii.uu. 620/1 – 620/ 2 – 620/3 – 620/4 - NCEU

\*nessuna informazione da riferire oltre a quelle già riportate alle pagine precedenti

3/V.PROVENIENZA PASSAGGI LEGALI DELLA PROPRIETA'

**LOTTO 1**

**attuale proprietà** – per tutti i beni – in Clavesana  
dal 31/05/2018 ad oggi

*In forza del seguenti passaggi legali*  
- Nota di Trascrizione di atto pubblico



favore :

contro:

in forza di: atto not. rep.26920 del 31/05/2018  
Registrato a Torino I il 07/06/2018 a nr.11563 serie 1T  
Trascritto a Mondovì il 08/06/2018 a R.G. 4400 R.P.3437  
Beni Acquistati: C.ne di Clavesana – tutti i beni del lotto 1  
Condizioni: vincolo servitù pubblica “non aedificandi” come costituita con Atto not.MACCAGNO Giovanni repp.53681 del 02/04/1996 e 53717 del 04/04/1996 a cui si rimanda

- **Precedenti proprietari** :  
nel ventennio anteriore al 20/10/2023 e dal 31/05/2018

- Nota di Trascrizione - accettazione di eredità  
a favore di:

contro:

– dec.il 09/05/2016  
in forza di: Atto per causa di Morte – Accettazione Tacita a seguito atto not. rep.26920 del 31/05/2018  
Trascritta a Mondovì il 08/06/2018 a R.G. 4399 R.P.3436  
*nota: il presente atto risulta idoneo quale continuità nei passaggi intermedi.*

- Nota di Trascrizione della successione legittima  
a favore di:

contro:

in forza di: Denuncia di Successione legittima  
Registrata a Mondovì il 09/05/2016 nr.382 vol.9999/16  
Trascritta a Mondovì il 17/06/2016 a R.G.3953 R.P.3122  
- Nota di Trascrizione di atto pubblico  
favore:

contro:

in forza di: atto not. rep.6125 del 10/03/2008  
Trascritto a Mondovì il 17/03/2008 a R.G. 2294 R.P.1747  
Beni Acquistati: C.ne di Clavesana – fg.2 nr.330

Condizioni: vincolo servitù pubblica di fognatura come descritto a quadro D nota di trascrizione

**Precedenti proprietari** : oltre il ventennio anteriore alla data del 20/10/2003

- Nota di Trascrizione di atto donazione  
favore:

contro:

in forza di: atto donazione

rep.74203 del 03/06/2000

Trascritto a Mondovì il 28/06/2000 a R.G.4184 R.P.3358

Beni Acquistati: C.ne di Clavesana – fg.2 nr.330

*nota: il presente atto risulta idoneo quale continuità' nei passaggi intermedi in quanto sono decorsi i termini previsti per la revoca /annullamento.*

- Nota di Trascrizione della successione testamentaria  
a favore di:

contro:

– dec.il 30/11/1970

in forza di: Denuncia di Successione per test.ologr.del 23/08/1968 pubbl.a Mondovì il 14/01/1970 e reg. il 26/01/1971 nr.121

Registrata a Mondovì il 03/10/1988 nr.50 vol.1133

Trascritta a Mondovì il 03/10/1988 a R.G.(cas.) 6018 R.P.(art.)5064

Beni Acquistati: C.ne di Clavesana – tutti i beni ad esclusione del mapp.330 fg.2

*nota: la successione risulta idoneo quale continuità' nei passaggi intermedi in quanto sono decorsi i termini previsti per l'accettazione tacita od espressa.*

- Nota di Trascrizione di atto pubblico  
favore:

contro:

in forza di: atto di divisione not.BONINO Andrea del 09/01/1936

Trascritto a Mondovì il 21/01/1936 a R.G.(Vol.853) R.P.(NR.) nr.301

Beni Acquistati: C.ne di Clavesana –fg.2 mapp.orig.88 – 89 – 90 – 195

*nota: il presente atto risulta il primo atto utile per la provenienza ante-ventennio ed antecedente alla successione descritta al p.to precedente.*

## LOTTO 2

**attuale proprietà** – per tutti i beni – in Carrù dal 28/10/2010 ad oggi

- Nota di Trascrizione della successione legittima  
a favore di:

contro:

- dec.il 20/07/2017

in forza di: Denuncia di Successione legittima  
Registrata a Torino 4 il 23/03/2018 nr.278 vol.9990/18  
Trascritta a Mondovì il 25/03/2019 a R.G.1961 R.P.1589  
Beni Acquistati: C.ne di Carrù – tutti i beni del lotto 2

*nota: la successione non riveste titolo idoneo quale continuità' nei passaggi intermedi (art.2650 c.c.) in quanto non risulta essere stata effettuata e trascritta l'accettazione tacita od espressa; ad oggi non sono ancora decorsi i termini prescritti dall'art.2648 c.c.*

*Si rimanda ad ogni deduzione o decisione che dovrà o potrà essere emessa in ambito giudiziale.*

- Nota di Trascrizione di atto pubblico  
favore:

, proprietà 1/2

contro:

in forza di: atto divisione not rep.9016 del 13/10/2015

Trascritto a Mondovì il 06/11/2015 a R.G.6768 R.P.5460

Beni Acquistati: C.ne di Carrù – fg.15 nr.1394 (ex 230/a – corte comune)

*nota: il presente atto risulta idoneo quale continuita' nei passaggi intermedi; per il suddetto mappale non sussistono altri titoli di provenienza in quanto l'originario fg.15 nr.230 era una corte comune ai fabbr. 310 e 311 senza intestazione sin dall'impianto del Catasto Terreni e della già Conservatoria dei RR.II.*

*\*E' stato costituito il diritto al pozzo insistente sul mappale 1393 di Carrù ed a favore del mapp.1394, con facoltà di installare una pompa idraulica e realizzazione di impianto di irrigazione.(ved. atto in allegato – quadro D)*

- **Precedenti proprietari :**

nel ventennio anteriore al 20/10/2023

- non risultano formalità di provenienza trascritte in merito ai beni oggetto di esecuzione

- **Precedenti proprietari :** oltre il ventennio anteriore alla data del 20/10/2003

- Nota di Trascrizione della successione legittima

a favore di:

contro:

- dec. il 28/10/2010

in forza di: Denuncia di Successione legittima  
Registrata a Mondovì il 25/01/2011 nr.67 vol.9990/11

Trascritta a Mondovì il 25/03/2019 a R.G.1961 R.P.1589

Beni Acquistati: C.ne di Carrù – tutti i beni ad esclusione del mapp.1394

*nota: la successione riveste titolo idoneo quale continuità' nei passaggi intermedi in quanto sono trascorsi i termini prescritti dall'art.2648 c.c.*

*Si rimanda ad ogni deduzione o decisione che dovrà o potrà essere emessa in ambito giudiziale.*

- Nota di Trascrizione di atto pubblico

favore:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

contro:

in forza di: atto di acquisto not.

del 11/05/2002 rep.35054

Trascritto a Mondovì il a R.G.3299 R.P. nr.2583

Beni Acquistati: C.ne di Carrù –fg.15 nn.311– 232 ed altri – escluso 1394

*nota: costituita la servitù di scarico acque bianche a carico del mapp.232 e 311 del fg.15 di Carrù. Il presente atto risulta il primo atto utile per la provenienza ante-ventennio ed antecedente alla successione descritta al p.to precedente.*

D) Non risultano diritti o oneri reali trascritti ad eccezione di quanto derivato dagli atti di provenienza ed a quanto descritto nella descrizione sommaria dei lotti a cui si rimanda

#### **E) Continuità nei passaggi ipotecari e catastali**

Alla luce di quanto sopra riportato come risultante da quanto disponibile nella banca dati ipotecaria /catastale si può affermare che tutti i passaggi intermedi nel ventennio ed anteriori al ventennio sono legalmente corretti e precisamente

LOTTO 1 Risulta la continuità nei passaggi legali (art.2650 c.c.) in forza delle accettazioni di eredità dei

dec.il 09/02/2016

- dec.il 30/11/1970.

LOTTO 2 Risulta la continuità nei passaggi legali (art.2650 c.c.) in forza della successione

dec. il 28/10/2010– per decorrenza termini accettazione eredità (art.2648 c.c.)

**Non risulta**, per contro e pur essendo corrette le singole formalità, garantita **la continuità nei passaggi legali (art.2650 c.c.)** in quanto ad oggi non è stata ancora eseguita e trascritta **l'accettazione di eredità della**

n.a Torino il 27/01/1947 **dec.il 20/07/2017** e di cui non è ancora decorso il termine decennale previsto dall'art.2648 c.c.

*Nota: si rimanda ad ogni deduzione o decisione che dovrà o potrà essere emessa in ambito giudiziale.*

F) corrispondenza tra proprietà e possesso

Vi è l'esatta correlazione tra quanto acquistato e quanto posseduto dagli esecutati.

3/VI Situazione urbanistico-edilizia

In considerazione che ricerche svolte, sulla scorta della documentazione edilizia rilasciata alle parti dal Comune di Clavesana e Carrù , hanno avuto esito positivo per le UIU prese in esame; la verifica edilizio/urbanistica è stata eseguita per i soli beni eseguiti sulle risultanze e col confronto tra stato di fatto, le schede catastali come depositate in Catasto Fabbricati e coi progetti allegati alle autorizzazioni reperite, quali unici documenti riportanti la situazione planimetrica utilizzabile per il raffronto , si può riferire quanto dianzi riportato.

LOTTO 1 - Titoli abilitativi -

\* il fabbricato censito a maggior consistenza fg.2 nr.620 di Clavesana era edificato in data antecedente al 01/09/1967 e successivamente ha subito modifiche che hanno richiesto il rilascio dei seguenti titoli abilitativi.

- a) **Autorizzazione Edilizia in data 20/02/1964** rilasciata a seguito di domanda del 20/06/1963 per lavori di ampliamento del fabbr.originario nr.195 per realizzazione di portico / stalla a PT, sovrastante fienile a P1 ed adiacente Tettoia/Concimaia.
- b) **Licenza Edilizia nr.36/B-1973** rilasciata in data del 28/04/1973 per lavori di realizzazione di ampliamento porticato esistente .
- c) **Licenza Edilizia nr.39/a-1973** rilasciata in data del 31/10/1973 per mutamento di destinazione d'uso da porticato rustico a stalla.
- d1) **Concessione Precaria nr.2/M** del 07/01/1993 rilasciata dal Presidente dell'Amm.Prov.le di Cuneo a seguito d'istanza prot.6265 del 23/11/1992 per realizzazione di muretto in fascia di vincolo stradale.
- d2) **Concessione Edilizia nr.778/1992** – prot.2291 del 18/02/1993 rilasciata per costruzione di muretti di recinzione, demolizione e ricostruzione, in arretramento, di tettoie; inizio lavori depositato con DIA nr.378 del 16/03/1993
- e) **Permesso di Costruire in Sanatoria nr.1299/2012** rilasciato in data 02/11/2012 per realizzazione e modifiche alle strutture esistenti ed in particolare .....“ *tettoie semichiuse.... realizzazione di silos a trincea e realizzazione di recinto*”
- f) non sono state reperite ulteriori pratiche in archivio tecnico comunale.

*Analisi della situazione edilizia*

Dall'esame dello stato di fatto con gli elaborati di progetto e le schede catastali sono emerse difformità grafiche tali da richiedere il rilascio di ulteriori provvedimenti amministrativi anche alla luce delle modifiche apportate al T.U.E.380/2001 dal D.L."semplificazioni" nr.76/20.

In merito ed a supporto del giudizio di conformità è necessario mettere in evidenza:

**Abitazione 620/1** : modifiche interne riguardanti le tramezzature e le aperture (ved.tavola grafica allegata), la situazione in loco può essere ritenuta **non conforme.**

**Fabbricato Rurale 620/2:** modifiche interne riguardanti le tramezzature e le aperture (ved.tavola grafica allegata), la situazione in loco può essere ritenuta **non conforme.**

**Cellura 620/3:** come da DPR380/2001 si deve far riferimento alle planimetrie catastali, non avendo reperito nessuna documentazione autorizzativa in merito e considerato che tale piano sottotetto e la sovrastante copertura paiono, da un esame, a vista coeve all'edificazione dell'edificio originario (ante 1967) e di conseguenza la situazione in loco può essere ritenuta **conforme**

**Area Urbana 620/4 e cortile del 620/2:** porzioni di recinzione/box di stabulazione aperti e parte dell'area esterna cortile lato strada:, la situazione in loco può essere ritenuta **conforme**

\*Per le uu.ii.uu non conformi potrà essere richiesta la regolarizzazione postuma con autorizzazione edilizia mediante l'attivazione delle seguenti procedure - comunicazione C.I.L.A. in Sanatoria (solo per le opere interne) come previsto con il D.L.n.133/2014 e successiva Legge di Conversione nr.164/2014 e s.m.i.; P.di C.in Sanatoria ai sensi D.P.R.nr..380/2001 e s.m.i. ; S.C.I.A.in Sanatoria (in alternativa al P.C.S) come D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

Potranno in via presuntiva e non esaustiva essere applicate le seguenti sanzioni , secondo l'iter autorizzativo scelto:

-come da Legge nr.164/2014 da euro 333,14 ad euro 1000,00

-come da D.P.R.380/2001 da euro 516,46 al doppio del valore di costruzione (da stabilirsi mediante stima diretta a cura dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio settore Stime) decurtato di eventuale coefficiente correttivo, dell'opera abusiva come da legge regionale nr.392/1978 art.20 e 21 e s.m.i.

- Oneri di Urbanizzazione/Costruzione /diritti segreteria/bolli = euro 500,00

- Oneri professionali lordi per le pratiche di sanatoria ed agibilità = euro 1.500,00

Quanto sopra è espresso a titolo indicativo e potrebbe essere oggetto di adeguamenti od integrazioni in fase di presentazione presso l'Ufficio Tecnico comunale di Clavesana delle pratiche suddette.

*Note:l'aggiudicatario potrà richiedere, se applicabile, la "regolarizzazione" in forza dei disposti congiunti 46, comma 5, del D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 e 40, comma 6, della legge n. 47 del 28 febbraio1985 entro 120 giorni dalla notifica del Decreto di Trasferimento dei beni.*

**LOTTO 2** – titoli abilitativi -

\***Il fabbricato fg.15 nr.311** (abitazione – ivi compreso sottotetto/cellura) di Carrù era stato edificato in data antecedente al 01/09/1967 e successivamente ha subito modifiche che hanno richiesto il rilascio dei seguenti titoli abilitativi.

a1) **C.I.L.pratica nr.94 - prot.2132** del 29/03/1995 per manutenzione straordinaria ai locali del piano terra danneggiati dall'alluvione del 5-6 nov.1994

a2) **A.E.L.n.3621/2012** del 30/04/2012 per manutenzione straordinaria nei locali interni al piano primo.

\*\***La tettoia**, posta a scavalco, **dei mapp.1394** – 289.

Dalle ricerche effettuate presso l'archivio edilizio è emerso che era già esistente un basso fabbricato posto internamente al mappale 289; tale struttura era stata irreparabilmente danneggiata a causa degli eventi alluvionali del 5-6 nov.1994.

Dalla visione delle riprese aeree ortofoto del Ministero dell'Ambiente – Geoportale la struttura parrebbe essere stata ricostruita tra il 2006 ed il 2012.

a) **Istanza Diniegata pratica nr.96 prot.2134 del 28/06/1995** per ricostruzione di basso fabbricato danneggiato dall'alluvione 5 – 6 novembre 1994 a seguito di  
-Parere con Verbale nr.4 del 27/07/1995 della Commissione Edilizia Comunale;  
-Parere negativo nel 1995 (documento non datato ma firmato dal Resp.Servizio Dott.Geol. ) emesso dalla Regione Piemonte Servizio Prevenzione Territoriale Per La Provincia di Cuneo come previsto dalle "misure temporanee di salvaguardia" dell'Autorità di Bacino del fiume Po - delibera nr.10/1995 del Comitato Istituzionale;  
-Determina Sindacale di respingimento del Sindaco del Comune di Carrù del 28/07/1995 e notificata alla signora (precedente proprietaria)  
\*\*\*per tutti i beni del presente lotto non sono state reperite ulteriori pratiche archiviate.

*Analisi della situazione edilizia*

Dall'esame dello stato di fatto con gli elaborati di progetto e le schede catastali sono emerse difformità grafiche tali da richiedere il rilascio di ulteriori provvedimenti amministrativi anche alla luce delle modifiche apportate al T.U.E.380/2001 dal D.L."semplificazioni" nr.76/20.

In merito ed a supporto del giudizio di conformità (ved.tavola grafica allegata)è necessario mettere in evidenza:

**Abitazione 311** : modifiche interne riguardanti porzione dei muri e delle aperture (ved.tavola grafica allegata) e l'installazione dei pannelli solari sul tetto, la situazione in loco può essere ritenuta **non conforme**.

**Tettoia "a scavalco" 1394 – 289 = non conforme ed all'attualità non sanabile** in quanto realizzata in totale assenza di titolo abilitativo idoneo (cfr.Istanza Diniegata pratica nr.96 prot.2134 del 28/06/1995) ed in contrasto a quanto previsto dal PRCG e come desumibile dalle prescrizioni riportate nel C.D.U. .

\*Per la sola u.i.u nr.311 non conforme potrà essere richiesta la regolarizzazione postuma con autorizzazione edilizia mediante l'attivazione delle seguenti procedure - comunicazione C.I.L.A. in Sanatoria (solo per le opere interne) come previsto con il D.L.nr.133/2014 e successiva Legge di Conversione nr.164/2014 e s.m.i.; P.di C.in Sanatoria ai sensi D.P.R.nr..380/2001 e s.m.i. ; S.C.I.A.in Sanatoria (in alternativa al P.C.S) come D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

Potranno in via presuntiva e non esaustiva essere applicate le seguenti sanzioni , secondo l'iter autorizzativo scelto:

-come da Legge nr.164/2014 da euro 333,14 ad euro 1.000,00

-come da D.P.R.380/2001 da euro 516,46 al doppio del valore di costruzione (da stabilirsi mediante stima diretta a cura dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio settore Stime) decurtato di eventuale coefficiente correttivo, dell'opera abusiva come da legge regionale nr.392/1978 art.20 e 21 e s.m.i.

- Oneri di Urbanizzazione/Costruzione /diritti segreteria/bolli = euro 500,00

- Oneri professionali lordi per le pratiche di sanatoria ed agibilità = euro 1.500,00

Quanto sopra è espresso a titolo indicativo e potrebbe essere oggetto di adeguamenti od integrazioni in fase di presentazione presso l'Ufficio Tecnico comunale di Carrù delle pratiche suddette.

Note: l'aggiudicatario potrà richiedere, se applicabile, la "regolarizzazione" in forza dei disposti congiunti 46, comma 5, del D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 e 40, comma 6, della legge n. 47 del 28 febbraio 1985 entro 120 giorni dalla notifica del Decreto di Trasferimento dei beni.

### **3/VII DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI**

*diritti trasferiti, dati catastali, composizione, descrizione, consistenza, coerenze*

**LOTTO "1" – Clavesana - piena proprietà per 1/1** Catasto Fabbricati – fg 2

# **620 sub.1** - categoria A/4 – classe 4<sup>^</sup> - vani 8,5 – sup.cat.mq 309 - sup.escl. aree scop. mq 307 - r.e.144,87

ubicazione: Frazione Madonna Della Neve nr.104 . Piani S1-T-1  
e con

# **620 sub.3** (ex 620/parte - C.T.) - categoria C/2 – classe 1<sup>^</sup> - mq 105 – sup.cat.mq 110 - r.e.146,42

*composto da:* in piano interrato un locale cantina /locale tecnico termico; in piano terra cucina, due camere, ingresso, disimpegno e servizio igienico, al piano primo soggiorno, due camere, cucina, disimpegno, servizio igienico e terrazzo; al piano secondo (sottotetto) nr. 4 locali/ripartizioni adibite a cellule/sottotetti; il tutto collegato con scala interna a servizio anche del piano secondo (sub.3) e dei locali ex fienile (sub.2)

*descrizione:* **abitazione residenziale ed accessori**

*consistenza metrica*

superficie netta calpestabile = mq **297,00**

superficie comm.lorda = mq (0,44 x 0,25) + (115 x 1) + (17 x 25) + (115 x 0,90) + (6 x 0,25) + (110 x 0,85) = mq **328,75**

*coefficienti di adeguamento valore*

coeff.vetustà/conservazione = 0,70

coeff.di piano/posizione/esposizione = 0,90

coefficiente mediato applicato = **0,80**

superficie comm. ponderata = mq 328,75 x 0,80 = mq 263,00 **arr.263,00**

Valore unitario di stima = euro/mq 380,00

# **620 sub.2** - categoria D/10 – senza consistenza - r.e.1388,00

ubicazione: Frazione Madonna Della Neve nr.104 . Piani T-1

e con

# **620 sub.4** (ex 620/parte – C.T.) - categoria F/1 – mq 128 – senza redditi

ubicazione: Frazione Madonna Della Neve nr.104 . Piani T

*composto da:* in piano terra area urbana -area di pertinenza scoperta/corsia carico-scarico animali, silos a trincea, area box esterni scoperti, tettoie (di cui una in corpo separato), nr.2 locali a uso stalla, magazzino alimenti; in piano primo due locali ex fienile/deposito e con accesso dal vano scala del sub.1

*descrizione:* **fabbricato rurale e pertinenze agricole**

*consistenza metrica*

superficie netta calpestabile = mq **725** fabbricati/tettoie + **890** mq aree scoperte

superficie comm.lorda = mq (300 x 1) + (205 x 0,10 + 25 x 0,35) + (135 x 0,90) + (865 x 0,02 + 25 x 0,10) **mq 470,80**

coefficienti di adeguamento valore

coeff.vetustà/conservazione = 0,70

coeff.di piano/posizione/esposizione = 1,00

coefficiente mediato applicato = **0,85**

superficie comm. ponderata = mq 470,80 x 0,85 = mq 400,225 **arr.400,23**

Valore unitario di stima = euro/mq 230,00

#620- ente urbano – mq 1562 – senza ditta e redditi

*nota: quest'ultimo ricompreso quali rendite e valori di stima nelle UIU 620/1 – 2  
3 – 4 del Catasto Fabbricati in quanto rappresentanti il medesimo bene  
esecutato (c.d. cassone urbano)*

Catasto Terreni – foglio 2 - tutti terreni sottoposti a vincolo “non aedificandi”

#88 – seminativo – cl.3<sup>^</sup> - mq 2011 – rd 5,19 – ra 8,31

#330 – seminativo – cl.1 – mq 4558 – rd 25,89 – ra 23,54

#445 - seminativo – cl.3<sup>^</sup> - mq 3076 – rd 7,94 – ra 12,71

#446 - seminativo – cl.3<sup>^</sup> - mq 66 – rd 0,17 – ra 0,27

#621 - seminativo – cl.2<sup>^</sup> - mq 6452 – rd 28,32 – ra 28,32

#623 - prato – cl.1<sup>^</sup> - mq 634 – rd 2,13 – ra 1,96

Sup.tot.agricola sottoposta a vincolo = mq **16.797** (pari a g.te p.si 4,41 circa)

Valore unitario di stima = euro/mq 1,80 e/mq

coerenze, in unico corpo : Strada Prov.le Carrù – Clavesana, mapp.394, 69, 70 , 71, 254, 255, 256, 257, 85, 86, 274, 94, 93, 388, 92, 259, 258, 91, 239, 240 e internamente al mapp.445 insiste la particella 87 di propr.deC.ne di Clavesana

### **LOTTO “2” – Carrù - piena proprietà per 1/1**

*diritti trasferiti, dati catastali, composizione, descrizione, consistenza, coerenze*

Catasto Fabbricati - fg.15

# 311- categoria A/4 – classe 2<sup>^</sup> - vani 5,5 – sup.cat.mq 135 – sup.escl. aree scop.mq 123 r.e.164,75 ubicazione: Strada Reculata nr.8 – piani T-1

Catasto Terreni – fg.15

#232 – seminativo irriguo – cl.1<sup>^</sup> - mq 151 – rd.1,48 – ra 0,94

#1394 (ex 280/a) – area rurale – mq 159 – senza classe e redditi

*composto da:* al piano terra esternamente due aree scoperte adibite a cortile/giardino (**mapp.232**) e cortile/area di manovra (**mapp.1394**) con entrostante tettoia in ferro (realizzata a scavalco con il coerente mappale 289) internamente, al medesimo livello, vano non accessibile (ex forno), piccolo passaggio coperto, portico, sottoscala, centrale termica, cantina e sgombero; al piano primo cucina/zona giorno, bagno con disimpegno, soggiorno, camera, terrazzo coperto; al piano secondo (sottotetto) nr. 4 vani cellule/sottotetti e con terrazzo scoperto; scala di collegamento esterna tra piano terra e primo; scala esterna a pioli tra piano primo e secondo.

*descrizione: abitazione residenziale, accessori e aree pertinenza*

*consistenza metrica*

superficie netta calpestabile = mq **229,40** (fabbricato) + mq **310** (aree pertinenza)

superficie comm.lorda = mq  $(43,50 \times 0,25) + (32,75 \times 0,60) + (20 \times 0,30 + 12,35 \times 0,20) + (102,35 \times 1) + (104,85 \times 0,70) + (12,10 \times 0,40) + (14,05 \times 0,30) + (100 \times 0,10 + 210 \times 0,02) \times$  = **mq 237,995**

*coefficienti di adeguamento valore*

coeff.vetustà/conservazione = 0,70

coeff.di piano/posizione/esposizione = 0,80

coefficiente mediato applicato = **0,75**

superficie comm. ponderata = mq  $237,995 \times 0,75 =$  mq 178,50 **arr.179,00**

Valore unitario di stima = euro/mq 430,00

**#311-** ente urbano – mq 152 – senza ditta e redditi

*nota: quest'ultimo ricompreso quali rendite e valori di stima del nr.311 del Catasto Fabbricati in quanto rappresentante il medesimo bene esecutato (c.d. cassone urbano)non viene.*

*La tettoia insistente per circa mq 23 sul mapp.1394 non viene stimata in quanto ad oggi non sanabile; viene contabilizzato il valore del solo sedime come già ricompreso nella superficie delle aree scoperte pertinenziali mapp.232 – 1394 - 311 di mq 310.*

coerenze, in unico corpo: Strada Reculata, mapp.231, 542, 1392, 229, 289, 233

### 3/VIII VALUTAZIONE BENE E STIMA DEI LOTTI

#### *a) Criterio di Stima*

-Considerato che la valutazione viene riferita ai beni nel loro insieme e di conseguenza e' da ritenersi valida anche nel caso in cui non si avesse la perfetta corrispondenza coi dati metrici indicati nella valutazione espressa e che si è adottato il metodo sintetico comparativo con immobili simili e non vincolante.

-Vista la natura del bene pignorato, considerati i gravami ancora attivi sullo stesso, che il bene è ubicato nei Comuni di Clavesana e Carrù , in considerazione della distanza dai principali servizi pubblici e dei principali assi viari; preso atto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in oggetto, la loro consistenza correlata anche all'appetibilità del mercato immobiliare della zona per beni simili e compiute le medie opportune dei prezzi di mercato praticati in questo momento storico per i fabbricati, i corpi accessori o di pertinenza e i terreni pertinenziali ove presenti al fine di evitare fenomeni di speculazione e garantire la libera concorrenza dell'eventuale vendita dei beni, fatte le dovute aggiunte e deduzioni specifiche dell'oggetto di stima, considerato lo stato di conservazione dei bene e valutato nella loro ordinarietà e tenuto conto degli eventuali interventi di manutenzione che dovranno essere realizzati per rendere l'immobile normalmente usufruibile.

*b) Fonti di informazione*

Vista la base informativa presa a riferimento : Catasto di Cuneo (accertamento rendita D/1 (Clavesana fg.2 nr.620/2) - prot.CN0451080/2010 e Dati OMI) - Tabelle Agrarie 2023 – V.A.M. regione 13<sup>^</sup> (*orientativi non vincolanti*) - Borsino Immobiliare - (*orientativo non vincolante*) - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mondovì, Ufficio delle Entrate di Mondovì– Agenzie e Mercato Immobiliare locale – Valutazioni Immobiliari – “Tecnoborsa” e “F.I.M.A.A.” e atti di provenienza (*indicativi per i dati tecnici, fiscali e per il corretto raffronto dei beni*)  
*c) calcolo superfici* = la superficie netta è stata calcolata al netto dei muri perimetrali di affaccio e divisorii interni mentre la superficie lorda è stata calcolata comprendendo i muri perimetrali di affaccio per intero e i muri di confine con le altre proprietà del piano per metà dello spessore sino ai 50 cm; mentre la superficie commerciale ponderata è stata ricavata partendo dalla metratura lorda dei locali principali ed accessori a cui sono stati applicati i coefficienti di calcolo e correttivi di ponderazione come previsti dal D.P.R. 138/98 Allegato C e dalle norme guida “Tecnoborsa” e “F.I.M.A.A.” – ed applicati secondo buona pratica tecnica e consuetudini locali.

*d) Valutazione di mercato complessiva dei LOTTI 1° e 2°*

Tutto ciò premesso, il presente giudizio di stima sintetico comparativo, viene ad esprimere un valore potenziale, a corpo e non a misura, fermo restando ogni altra deduzione e/o considerazione che potrà o dovrà essere fatta in sede giudiziale in merito alle ipoteche, pignoramenti ed altre limitazioni in genere ed alla congiuntura del mercato locale immobiliare in merito alla commerciabilità dei beni oltre che alla descrizione delle caratteristiche in precedenza riportate.

**LOTTO “1” – Clavesana**

Catasto Fabbricati - fg.2

# **620 sub.1** Frazione Madonna Della Neve nr.104 . Piani S1-T-1# **620 sub.3** Frazione Madonna Della Neve nr.104 . Piani 2

superficie comm. ponderata = mq 263,00

valore unitario di stima = 380 e/mq

mq 263,00 x 380 e/mq = euro 99.940,00# **620 sub.2** Frazione Madonna Della Neve nr.104 . Piani T-1# **620 sub.4** Frazione Madonna Della Neve nr.104 . Piani T

Superficie comm. ponderata = mq 400,23

valore unitario di stima = 230 e/mq

mq 400,23 x 230 e/mq = euro 92.052,90#**620**- ente urbano*nota: quest'ultimo ricompreso quali rendite e valori nelle UIU 620/1 – 2 – 3 – 4 del Catasto Fabbricati*

Catasto Terreni - fg.2

#88 – seminativo #330 – seminativo #445 - seminativo #446 - seminativo  
#621 - seminativo #623 – prato

coerenze, in unico corpo : Strada Prov.le Carrù – Clavesana, mapp.394, 69, 70 ,  
71, 254, 255, 256, 257, 85, 86, 274, 94, 93, 388, 92, 259, 258, 91, 239, 240 e  
internamente al mapp.445 insiste la particella 87 di propr.del C.ne di Clavesana  
Sup.tot.agricola sottoposta a vincolo = mq **16.797,00**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Valore unitario di stima = euro/mq 1,80 e/mq

mq 16.797,00 x 1,80 e/mq = euro 30.234,60

totale valore LOTTO 1 non decurtato = euro 222.227,50

**LOTTO “2” – Carrù - piena proprietà per 1/1 - Catasto Fabbricati – fg 15**

*diritti trasferiti, dati catastali, composizione, descrizione, consistenza, coerenze*  
Catasto Fabbricati - fg.15

# 311 ubicazione: Strada Reculata nr.8 – piani T-1

Catasto Terreni – fg.15

#232 – seminativo irriguo #1394 (ex 280/a) – area rurale

#311- ente urbano nota: *quest'ultimo ricompreso quali rendite e valori di stima  
del nr.311 del Catasto Fabbricati in quanto rappresentante il medesimo bene  
esecutato (c.d. cassone urbano)non viene.*

*La tettoia insistente per circa mq 27 sul mapp.1394 non viene stimata e ne censita  
in quanto ad oggi non sanabile; viene contabilizzato il valore del solo sedime  
come già ricompreso nella aree scoperte mapp.232 – 1394 di mq 310 totali.*

coerenze, in unico corpo: Strada Reculata, mapp.231, 542, 1392, 229, 289, 233

superficie comm. ponderata = mq 179,00

Valore unitario di stima = euro/mq 430,00

mq 179,00 x 430,00 e/mq = euro 76.970,00

totale valore LOTTO 2 non decurtato = euro 76.970,00

totale stima LOTTI valore non decurtato = euro 299.197,50

e) Adeguamenti/oneri/spese/crediti

riduzione del valore del 5,00% per differenza tra oneri tributari su base catastale e  
reale, per assenza di garanzia per vizi, per l'immediatezza della vendita giudiziaria  
e per rimborso forfettario di eventuali spese di varia natura ed insolute nel  
quinquennio anteriore alla vendita non conteggiate, attualmente non ancora  
conteggiabili e quant'altro necessario e non quantificabile nell'immediato e con  
riferimento al momento emanazione del decreto di trasferimento e con esclusione  
degli oneri di trasferimento dei beni

lotto 1	€ 11.111,38
lotto 2	€ 3.848,50
	-----
	<b>€ 14.959,88</b>

Oneri notarili / giudiziari / registro / ipotecari e catastali e spese di trascrizione/cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: a norma della legislazione vigente saranno quantificabili con precisione solamente dopo l'avvenuta assegnazione del bene all'incanto con la chiusura del procedimento ma si possono in via equitativa ipotizzare in circa il 15% del prezzo di aggiudicazione del bene all'incanto

lotto 1	€ 33.334,13
lotto 2	€ 11.545,50
	-----
	<b>€ 44.879,63</b>

Pratica di sanatoria presso i Comuni di Clavesana e Carrù per i fabbricati 620 fg.2 e 311 fg.15 , comprensiva di oneri professionali e previdenziali, imposte di legge, oneri/tributi/sanzioni comunali e valutata in via cautelativa , fatti salvi ulteriori diritti, tributi, bolli, diverso calcolo delle sanzioni

lotto 1	€ 3.845,00
lotto 2	€ 3.845,00
	-----
	<b>€ 7.690,00</b>

Riepilogo detrazioni/deduzioni

lotto 1	€ 48.290,51
lotto 2	€ 19.239,00
	-----
	<b>€ 67.529,51</b>

Valore Giudiziario al netto detrazioni che si propongono

lotto 1	€ 173.936,99 arr.	<b>€ 174.000,00</b>
lotto 2	€ 57.731,00 arr.	<b>€ 57.700,00</b>
	-----	

**a corpo e non a misura € 231.700,00**

### 3/IX VALORE /RIEPILOGO FORMAZIONE DEI BENI/LOTTI

Pertanto, coerentemente al risultato del calcolo svolto e ragionevolmente arrotondato, il sottoscritto indica nelle somme sottoesposte i valore attuali, al netto delle decurtazioni/spese, del più probabile di mercato del beni immobili pignorati, nello stato di fatto in cui si trova al momento storico della presente stima e nelle condizioni come riscontrate alla data del sopralluogo di CTU. Fermo restando ogni diversa determinazione nella composizione e della suddivisione dei lotti ed adeguamento del valore o dei valori che l'Ill.mo Signor Giudice riterrà più equa al momento di procedere all'incanto e che complessivamente può esprimersi in :

**LOTTO 1 – comune di Clavesana – foglio 2**

*diritto = piena proprietà per 1/1 – catasto fabbricati*

**a) # 620 sub.1** - categoria A/4 – classe 4<sup>^</sup> - vani 8,5 – sup.cat.mq 309 - sup.escl. aree scop. mq 307 - r.e.144,87

ubicazione: Frazione Madonna Della Neve nr.104 . Piani S1-T-1

**# 620 sub.3** (ex 620/parte - C.T.) - categoria C/2 – classe 1<sup>^</sup> - mq 105 – sup.cat.mq 110 - r.e.146,42

ubicazione: Frazione Madonna Della Neve nr.104 . Piani S1-T-1

*descrizione: abitazione residenziale ed accessori*

*composto da:* in piano interrato un locale cantina /locale tecnico termico; in piano terra cucina, due camere, ingresso, disimpegno e servizio igienico, al piano primo soggiorno, due camere, cucina, disimpegno, servizio igienico e terrazzo; al piano secondo (sottotetto) nr. 4 locali/ripartizioni adibite a cellule/sottotetto; il tutto collegato con scala interna a servizio anche del piano secondo (sub.3) e dei locali ex fienile (sub.2)

**b) # 620 sub.2** - categoria D/10 – senza consistenza - r.e.1388,00

ubicazione: Frazione Madonna Della Neve nr.104 . Piani T-1

**# 620 sub.4** (ex 620/parte – C.T.) - categoria F/1 – mq 128 – senza redditi

ubicazione: Frazione Madonna Della Neve nr.104 . Piani T

*descrizione: fabbricato rurale e pertinenze agricole*

*composto da:* in piano terra area urbana -area di pertinenza scoperta/corsia carico-scarico animali, silos a trincea, area box esterni scoperti, tettoie (di cui una in corpo separato), nr.2 locali a uso stalla, magazzino alimenti; in piano primo due locali ex fienile/deposito e con accesso dal vano scala del sub.1

**c) #620-** ente urbano – mq 1562 – senza ditta e redditi

*diritto = piena proprietà per 1/1 – catasto terreni*

**d) #88** – seminativo – cl.3<sup>^</sup> - mq 2011 – rd 5,19 – ra 8,31

**#330** – seminativo – cl.1 – mq 4558 – rd 25,89 – ra 23,54

**#445** - seminativo – cl.3<sup>^</sup> - mq 3076 – rd 7,94 – ra 12,71

**#446** - seminativo – cl.3<sup>^</sup> - mq 66 – rd 0,17 – ra 0,27

**#621** - seminativo – cl.2<sup>^</sup> - mq 6452 – rd 28,32 – ra 28,32

**#623** - prato – cl.1<sup>^</sup> - mq 634 – rd 2,13 – ra 1,96

*descrizione: terreni agricoli*

Sup.tot. = mq **16.797** (pari a g.te p.si 4,41 circa)

coerenze, in unico corpo : Strada Prov.le Carrù – Clavesana, mapp.394, 69, 70 , 71, 254, 255, 256, 257, 85, 86, 274, 94, 93, 388, 92, 259, 258, 91, 239, 240 e internamente al mapp.445 insiste la particella 87 di propr.delC.ne di Clavesana

**Valori** proposti in caso di vendita dell'intera proprietà , a corpo e non a misura e nello stato di fatto e di diritto all'attualità, al netto delle detrazioni:

valore giudiziario € **174.000,00**

valore offerta minima € **130.500,00**

(ai sensi nuovo art. 571 c.p.c.= valore giudiziario: - 25 %)

**LOTTO 2 – comune di Carrù – foglio 15**

*diritto* = **piena proprietà per 1/1** - Catasto Fabbricati

# **311**- categoria A/4 – classe 2<sup>^</sup> - vani 5,5 – sup.cat.mq 135 – sup.escl. aree scop.mq 123 r.e.164,75 ubicazione: Strada Reculata nr.8 – piani T-1

*diritto* = **piena proprietà per 1/1** - Catasto Fabbricati

#**232** – seminativo irriguo – cl.1<sup>^</sup> - mq 151 – rd.1,48 – ra 0,94

#**1394** (ex 280/a) – area rurale – mq 159 – senza classe e redditi

#**311**- ente urbano – mq 152 – senza ditta e redditi

*composto da:* al piano terra esternamente due aree scoperte adibite a cortile/giardino (**mapp.232**) e cortile/area di manovra (**mapp.1394**) con entrostante tettoia in ferro (realizzata a scavalco con il coerente mappale 289) internamente, al medesimo livello, vano non accessibile (ex forno), piccolo passaggio coperto, portico, sottoscala, centrale termica, cantina e sgombero; al piano primo cucina/zona giorno, bagno con disimpegno, soggiorno/salotto, camera, terrazzo coperto; al piano secondo (sottotetto) nr. 4 vani cellura/sottotetto; scala di collegamento esterna tra piano terra e primo; scala esterna a pioli tra piano primo e secondo.

*descrizione:* **abitazione residenziale, accessori e aree pertinenza**

*nota:* sono ricompresi, pur non identificati catastalmente, il piano secondo (sottotetto) della uiv 311 e la porzione di tettoia ricadente per circa mq 27 sul mapp.1394

coerenze, in unico corpo: Strada Reculata, mapp.231, 542, 1392, 229, 289, 233

**Valori** proposti in caso di vendita dell'intera proprietà, a corpo e non a misura e nello stato di fatto e di diritto all'attualità, al netto delle detrazioni:

valore giudiziario € **57.700,00**

valore offerta minima € 43.275,00

(ai sensi nuovo art. 571 c.p.c.= valore giudiziario: - 25 %)

**VALORE GLOBALE PROPOSTO in caso di vendita congiunta**

valore giudiziario € **231.700,00**

valore offerta minima € 173.775,00

(ai sensi nuovo art. 571 c.p.c.= valore giudiziario: - 25 %)

*note:* a modesto parere dello scrivente, non si ravvisa l'opportunità di addivenire ad una divisione dei beni eseguiti ed alla formazione di ulteriori lotti separati, oltre a quelli già predisposti, in quanto verrebbe ad esserne compromesso il valore e l'appetibilità in un eventuale trasferimento futuro.

**4** Si è proceduto all'invio della perizia alle parti e si resta in attesa delle eventuali note alla relazione da parte delle parti suesposte.

**5** Si allegano i documenti di rito come da disposto del mandato.

**6** Si è redatto l'allegato "A" riassuntivo beni riassuntivo beni e la scheda di controllo (check list all.B) come da quesito di CTU .

**7** E' stata depositata la perizia nella composizione, nei termini e modalità richieste

**8** Si è proceduto all'accesso/recesso bonario nei beni con l'assistenza della proprietà e della Custodia Giudiziaria.

**9** Le parti sono state informate, sia verbalmente che in modo scritto, in merito alla procedura necessaria per un eventuale sospensione delle operazioni peritali: le stesse non hanno richiesto la sospensiva entro la data di deposito della presente.

**10** Non è stato necessario il rinvio termini deposito CTU e differimento Udienza.

**11** Non sono state predisposte le relative note di registrazione, di trascrizione, cancellazione e la domanda di voltura in quanto per limiti dovuti al programma Unimod e Voltura 2.0 non è possibile compilare quanto prescritto (note e volture) senza avere a disposizione i dati di cessione mancanti (acquirente, dati sentenza o verbale notarile, prezzo di vendita) ed i dati di registrazione della vendita.

Il sottoscritto C.T.U. si pregia di sottoporre all'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione la presente relazione, in risposta al quesito enunciato nell'incarico conferito, e rimane a Vostra completa disposizione per ogni chiarimento o integrazione in merito, anche eventualmente con intervento all'udienza fissata per il giorno 20/03/2024 o in altra data che verrà ritenuta più consona od opportuna.

Mondovì, li 04 marzo 2024

l'esperto C.T.U.(\*)  
(geom. Massimo PECOLLO)

(\* ) Il documento è firmato digitalmente  
ai sensi del D.Lgs. 82/2005 s.m.i. e nome correlate

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**Elaborati ed Allegati di C.T.U. (in formato digitale)**

00\_Perizia di C.T.U.  
00a\_Perizia di C.T.U. "uso privacy"  
00b\_Allegato riassuntivo "A"  
00c\_Allegato check list "B"  
00d\_esito\_ricerche\_contratti  
01\_Lotto 1 planimetria stato fatto  
02\_Lotto 1 estratto di mappa  
03\_Lotto 1 documentazione fotografica  
04\_Lotto\_1 ricerche\_ipot\_Tomatis  
04a\_Lotto 1 visure catastali attuali  
05\_Lotto 1 elab\_planimetrico  
05a\_Lotto 1 schede catastali  
06\_Lotto 1 Tipo Mappale ricevute\_620  
06a\_Lotto 1 NC/ricevute\_docfa\_620/3  
06b\_Lotto 1 NC/ricevute\_docfa\_620/4  
07\_Lotto 1 A.P.E. uiu 620/1  
08\_Lotto 1 \_CDU clavesana  
09\_Lotto 1 Atto servitù mapp.330  
10\_Lotto 1 Atto vincolo non aedificanti  
11\_Lotto 1 AE anno 1964  
12\_Lotto 1 CE 778/1993 AutProv 2M/1993  
13\_Lotto 1 PES 1299/2012  
14\_Lotto 1 LE 39A/1973  
15\_Lotto 1 LE 36B/1793  
16\_Lotto 2 planimetria stato fatto  
17\_Lotto 2 estratto di mappa  
18\_Lotto 2 documentazione fotografica  
18a\_Lotto 2\_ricerche ipot\_Cometti  
19\_Lotto 2 visure catastali attuali  
20\_Lotto 2 scheda catastali  
21\_Lotto 2 A.P.E. uiu 311  
22\_Lotto 2 \_CDU Carrù  
23\_Lotto 2 Atto diritto al pozzo 1393-1394  
23a\_Lotto 2 atto servitù mapp311-232  
24\_Lotto 2 CILA 2133/1995 pr94  
24a\_Lotto 2 Istanza Diniego\_2133/1995 pr96  
24b\_Lotto 2 AEL 3621/2012  
25\_ Istanza Liquidazione Parcella (con invio separato)

