

# TRIBUNALE DI CUNEO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Arnolfo Daniele Giorgio, nell'Esecuzione Immobiliare 111/2024 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	4
Dati Catastali .....	4
Precisazioni .....	5
Stato conservativo .....	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia .....	8
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	11
<b>Lotto Unico</b> .....	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 111/2024 del R.G.E. ....	12
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 35.000,00</b> .....	12
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	13



All'udienza del 08/10/2025, il sottoscritto Geom. Arnolfo Daniele Giorgio, con studio in Via Maestra Adolfo Sarti, 4 - 12030 - Torre San Giorgio (CN), email danielle@studiotecnicoarnolfo.it, PEC danielegiorgio.arnolfo@geopec.it, Tel. 0172 96315, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/10/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Martiniana Po (CN) - VIA FRAZIONE VONERA, piano T-1

IMMOBILE SITO IN ZONA COLLINARE E BOSCHIVA, PRIVA DI SERVIZI E POSTA AD UNA DISTANZA DI CIRCA 1 KM DAL CENTRO ABITATO DI MARTINIANA.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 18/02/2025.

Custode delle chiavi: IVG CUNEO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Martiniana Po (CN) - VIA FRAZIONE VONERA, piano T-1

#### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

#### TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:



CONFINI

MAPPALE 375,580,581,49,46,519,45,498 DEL FOGLIO 3.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	204,00 mq	280,00 mq	1	280,00 mq	2,30 m	T-1
Terreno agricolo	5312,00 mq	5312,00 mq	1	5312,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>5592,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>5592,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

SI OMETTE DI INDICARE LA CRONISTORIA CATASTALE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PERIZIA CHE SI PUO' DESUMERE DIRETTAMENTE DALLE VISURE CATASTALI STORICHE ALLEGATE ALLA PRESENTE.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	51			A4	4	9,5 VANI	283 mq	142,28 €	T-1	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							



Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
3	50				Prato irriguo arborato	5	00.12.79 mq	1,65 €	3,3 €	
3	52				Frutteto	3	00.03.58 mq	3,7 €	2,31 €	
3	53				Vigneto	3	00.07.92 mq	2,86 €	2,45 €	
3	68				Castagneto da frutto	3	00.15.63 mq	0,73 €	0,81 €	
3	369				Seminativo arborato	2	00.09.50 mq	2,94 €	3,19 €	
3	582				Castagneto da frutto	3	00.03.70 mq	0,17 €	0,19 €	

### Corrispondenza catastale

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

### PRECISAZIONI

NEL COMPENDIO SONO PRESENTI ALCUNI MANUFATTI LEGGERI REALIZZATI CON STUTTURA IN FERRO ED UTILIZZATI PERLOPIU' COME TETTOIE CHE DOVRANNO ESSERE DEMOLITE MEDIANTE LO SMONTAGGIO DELLE STESSE E LA RIMOZIONE DEGLI ELEMENTI DI COPERTURA, COSI' COME INDICATO NELL'ALLEGATO FOTOGRAFICO.

### STATO CONSERVATIVO

IL FABBRICATO RISULTA IN COMPLETO STATO DI ABBANDONO. E' STATO OGGETTO DI SACCHIEGGIO ED ATTI VANDALICI. INTERNAMENTE E' ANCORA PRESENTE PARTE DEL MOBILIO. SONO PRESENTI PUNTI IN CUI SONO AVVENUTE INFILTRAZIONI DAL TETTO CON CONSEGUENTE PARZIALE CROLLO DEL SOLAIO INTERNO AL P.1.

I TERRENI CONFINANTI SONO TUTTI DESTINATI A BOSCO.

SONO PRESENTI MANUFATTI LEGGERI DESTINATI PERLOPIU' A LEGNAIA O PICCOLI RIPARI CHE ANDRANNO TUTTI DEMOLITI E RIMOSSI.

### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

E' PRESENTE UNA SERVITU' ATTIVA PER ACCEDERE AL FABBRICATO OGGETTO DI PERIZIA ATTRAVERSO I FONDI LIMITROFI CHE SONO OCCUPATI DALLA STRADINA PRIVATA DI ACCESSO E CHE E' POSTA INDICATIVAMENTE SULLE SEGUENTI PARTICELLE DEL FOGLIO 3 DI MARTINIANA: N.721,716,56,55,551.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni : muratura

Esposizione: nord

Altezza interna utile: 2,30 in media

Str. verticali: muratura

Solai: legno - voltini laterizio con mattoni

Copertura: a falde in legno

Manto di copertura: lose in pietra

Pareti esterne ed interne: intonacate e tinteggiate

Pavimentazione interna: (Es. al rustico, ecc)

Infissi esterni ed interni: in legno a battente vetro singolo

Volte: in mattoni intonacate

Scale: in legno e metallo

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: riscaldamento con stufe e caminetti a legna, impianto elettrico

tipo civile, boiler elettrico per acqua calda sanitaria

Terreno esclusivo: a bosco

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal <b>10/06/2004</b>	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO MARINONE	10/06/2004	47665	12078
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		LA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI SALUZZO	25/06/2004	4854	3660
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di SALUZZO aggiornate al 14/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Iscritto a SALUZZO il 25/06/2004  
Reg. gen. 4855 - Reg. part. 729  
Quota: 1/1  
Importo: € 180.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 90.000,00  
Percentuale interessi: 3,721 %  
Rogante: NOTAIO MARINONE  
Data: 10/06/2004  
N° repertorio: 47656  
N° raccolta: 12079
- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO  
Iscritto a SALUZZO il 14/09/2016  
Reg. gen. 6163 - Reg. part. 769  
Quota: 1/1  
Importo: € 59.344,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 29.672,00  
Rogante: EQUITALIA SERVIZI RISCOSSIONE  
Data: 12/09/2016  
N° repertorio: 1130  
N° raccolta: 3716
- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da CONCESSIONE DI MUTUO  
Iscritto a SALUZZO il 18/06/2024  
Reg. gen. 4215 - Reg. part. 407  
Quota: 1/1  
Importo: € 180.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 90.000,00  
Percentuale interessi: 3,721 %  
Rogante: MARINONE GIOVANNI NOTAIO  
Data: 10/06/2004  
N° repertorio: 47656  
N° raccolta: 12079

- **PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a SALUZZO il 17/09/2024

Reg. gen. 6291 - Reg. part. 5141

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

- **PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a SALUZZO il 19/02/2025

Reg. gen. 1065 - Reg. part. 858

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

## NORMATIVA URBANISTICA

FABBRICATO SITO IN ZONA AGRICOLA COLLINARE REGOLATA DALL'ART.28 DELLE N.T.A.  
I TERRENI HANNO ANCH'ESSI DESTINAZIONE AGRICOLA COME RISULTA DAL CDU ALLEGATO.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

E' STATO ESEGUITO ACCESSO AGLI ATTI PRESSO IL COMUNE DI MARTINIANA PO E NON SONO STATI RINVENUTI TITOLI ABILITATIVI DI INTREVENTI EDILIZI SUCCESSIVI AL 01/09/1967

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- 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.

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:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Martiniana Po (CN) - VIA FRAZIONE VONERA, piano T-1 IMMOBILE SITO IN ZONA COLLINARE E BOSCHIVA, PRIVA DI SERVIZI E POSTA AD UNA DISTANZA DI CIRCA 1 KM DAL CENTRO ABITATO DI MARTINIANA.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 51, Categoria A4 al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 50, Qualità Prato irriguo arborato - Fg. 3, Part. 52, Qualità Frutteto - Fg. 3, Part. 53, Qualità Vigneto - Fg. 3, Part. 68, Qualità Castagneto da frutto - Fg. 3, Part. 369, Qualità Seminativo arborato - Fg. 3, Part. 582, Qualità Castagneto da frutto

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 35.000,00

PER LA DEFINIZIONE DEL VALORE DI STIMA E' STATA FATTA UN INDAGINE ESPLORATIVA TESA A RILEVARE I PREZZI MEDI DELLE ABITAZIONI SIMILI POSTE IN VENDITA SUI PORTALI TELEMATICI. PER ABITAZIONI SIMILI SI VA DA UN MINIMO DI € 6.000 SINO A CIRCA € 35.000. SI TRATTA DI ABITAZIONI CHE HANNO NECESSITA' DI RISTRUTTURAZIONE.

NEL CASO SPECIFICO, CONSIDERANDO CHE OLTRE AL FABBRICATO PRINCIPALE E' PRESENTE UN AMPIO APPEZZAMENTO DI TERRENO BOSCHIVO DI CIRCA 5.312 MQ, LO SCRIVENTE RITIENE DI POTER ATTRIBUIRE ALL'INTERO COMPENDIO IL VALORE A CORPO DI € 35.000,00 (TRENTACINQUEMILA).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile Martiniana Po (CN) - VIA FRAZIONE VONERA, piano T-1	5592,00 mq	0,00 €/mq	€ 35.000,00	100,00%	€ 35.000,00
Valore di stima:					€ 35.000,00

Valore di stima: € 35.000,00

**Valore finale di stima: € 35.000,00**

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.

Torre San Giorgio, li 24/03/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Arnolfo Daniele Giorgio

- ✓ Altri allegati - ESTRATTO DI MAPPA + SCHEDE CATASTALI (Aggiornamento al 21/03/2025)
- ✓ Altri allegati - VISURE CATASTALI STORICHE (Aggiornamento al 21/03/2025)
- ✓ Altri allegati - VISURE IPOTECARIE (Aggiornamento al 21/03/2025)
- ✓ Altri allegati - VISURA URBANISTICA (Aggiornamento al 21/03/2025)
- ✓ Altri allegati - CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (Aggiornamento al 21/03/2025)
- ✓ Altri allegati - RILIEVO E RESTITUZIONE GRAFICA (Aggiornamento al 21/03/2025)
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO FOTOGRAFICO (Aggiornamento al 21/03/2025)
- ✓ Altri allegati - ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA (Aggiornamento al 21/03/2025)



## LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Martiniana Po (CN) - VIA FRAZIONE VONERA, piano T-1 IMMOBILE SITO IN ZONA COLLINARE E BOSCHIVA, PRIVA DI SERVIZI E POSTA AD UNA DISTANZA DI CIRCA 1 KM DAL CENTRO ABITATO DI MARTINIANA. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 51, Categoria A4 al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 50, Qualità Prato irriguo arborato - Fg. 3, Part. 52, Qualità Frutteto - Fg. 3, Part. 53, Qualità Vigneto - Fg. 3, Part. 68, Qualità Castagneto da frutto - Fg. 3, Part. 369, Qualità Seminativo arborato - Fg. 3, Part. 582, Qualità Castagneto da frutto  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: FABBRICATO SITO IN ZONA AGRICOLA COLLINARE REGOLATA DALL'ART.28 DELLE N.T.A. I TERRENI HANNO ANCH'ESSI DESTINAZIONE AGRICOLA COME RISULTA DAL CDU ALLEGATO.

**Prezzo base d'asta: € 35.000,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 111/2024 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 35.000,00**

<b>Bene N° 1 - Fabbricato civile</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Martiniana Po (CN) - VIA FRAZIONE VONERA, piano T-1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 51, Categoria A4 Identificato al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 50, Qualità Prato irriguo arborato - Fg. 3, Part. 52, Qualità Frutteto - Fg. 3, Part. 53, Qualità Vigneto - Fg. 3, Part. 68, Qualità Castagneto da frutto - Fg. 3, Part. 369, Qualità Seminativo arborato - Fg. 3, Part. 582, Qualità Castagneto da frutto	<b>Superficie</b>	5592,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	IL FABBRICATO RISULTA IN COMPLETO STATO DI ABBANDONO. E' STATO OGGETTO DI SACHEGGIO ED ATTI VANDALICI. INTERNAMENTE E' ANCORA PRESENTE PARTE DEL MOBILIO. SONO PRESENTI PUNTI IN CUI SONO AVVENUTE INFILTRAZIONI DAL TETTO CON CONSEGUENTE PARZIALE CROLLO DEL SOLAIO INTERNO AL P.1. I TERRENI CONFINANTI SONO TUTTI DESTINATI A BOSCO. SONO PRESENTI MANUFATTI LEGGERI DESTINATI PERLOPIU' A LEGNAIA O PICCOLI RIPARI CHE ANDRANNO TUTTI DEMOLITI E RIMOSSI.		
<b>Descrizione:</b>	IMMOBILE SITO IN ZONA COLLINARE E BOSCHIVA, PRIVA DI SERVIZI E POSTA AD UNA DISTANZA DI CIRCA 1 KM DAL CENTRO ABITATO DI MARTINIANA.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

**Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Iscritto a SALUZZO il 25/06/2004  
Reg. gen. 4855 - Reg. part. 729  
Quota: 1/1  
Importo: € 180.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 90.000,00  
Percentuale interessi: 3,721 %  
Rogante: NOTAIO MARINONE  
Data: 10/06/2004  
N° repertorio: 47656  
N° raccolta: 12079
- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO  
Iscritto a SALUZZO il 14/09/2016  
Reg. gen. 6163 - Reg. part. 769  
Quota: 1/1  
Importo: € 59.344,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 29.672,00  
Rogante: EQUITALIA SERVIZI RISCOSSIONE  
Data: 12/09/2016  
N° repertorio: 1130  
N° raccolta: 3716
- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da CONCESSIONE DI MUTUO  
Iscritto a SALUZZO il 18/06/2024  
Reg. gen. 4215 - Reg. part. 407  
Quota: 1/1  
Importo: € 180.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 90.000,00  
Percentuale interessi: 3,721 %  
Rogante: MARINONE GIOVANNI NOTAIO  
Data: 10/06/2004  
N° repertorio: 47656  
N° raccolta: 12079
- **PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a SALUZZO il 19/02/2025  
Reg. gen. 1065 - Reg. part. 858  
Quota: 1/1



A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

