

---

# TRIBUNALE DI CUNEO

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c.

, nell'Esecuzione Immobiliare 151/2024 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

## SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa .....	4
Descrizione .....	4
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a .....	4
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato civile ubicato a .....	4
Lotto Unico .....	4
Titolarità .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a .....	5
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato civile ubicato a .....	5
Confini .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a .....	5
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato civile ubicato a .....	5
Consistenza.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a .....	6
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato civile ubicato a .....	6
Cronistoria Dati Catastali .....	6
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a .....	7
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato civile ubicato a Busca (CN) - Via Pintura 6, località Bicocca, piano S1-T-1 .....	8
Dati Catastali .....	9
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a .....	9
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato civile ubicato a .....	9
Precisazioni.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Busca (CN) - Via Pintura 6, località Bicocca, piano S1-T-1 .....	10
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato civile ubicato a Busca (CN) - Via Pintura 6, località Bicocca, piano S1-T-1 .....	10
Stato conservativo .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Busca (CN) - Via Pintura 6, località Bicocca, piano S1-T-1 .....	10
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato civile ubicato a Busca (CN) - Via Pintura 6, località Bicocca, piano S1-T-1 .....	10
Servitù, censo, livello, usi civici .....	11
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Busca (CN) - Via Pintura 6, località Bicocca, piano S1-T-1 .....	11
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato civile ubicato a Busca (CN) - Via Pintura 6, località Bicocca, piano S1-T-1 .....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	11
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Busca (CN) - Via Pintura 6, località Bicocca, piano S1-T-1 .....	11

<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato civile ubicato a .....	12
Stato di occupazione .....	12
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a .....	12
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato civile ubicato .....	13
Provenienze Ventennali .....	13
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a .....	13
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato civile ubicato .....	15
Formalità pregiudizievoli .....	16
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a .....	16
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato civile ubicato a .....	17
Normativa urbanistica .....	18
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a .....	18
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato civile ubicato a .....	18
Regolarità edilizia .....	18
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato .....	18
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato civile ubicato .....	19
Vincoli od oneri condominiali.....	20
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a .....	20
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato civile ubicato a .....	20
Stima / Formazione lotti.....	20
Riserve e particolarità da segnalare .....	22
Riepilogo bando d'asta.....	24
<b>Lotto Unico</b> .....	24
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 151/2024 del R.G.E. ....	25
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 48.126,92</b> .....	25

All'udienza del 16/12/2024, il Sig. [nome] [cognome] [indirizzo] [c.a.p.] [città] [prov.] [fax] veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/12/2024 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 [indirizzo] [c.a.p.] [città] [prov.] [Coord. Geografiche: 44°30'45.3"N 7°29'36.0"E]
- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a [indirizzo] [c.a.p.] [città] [prov.] (Coord. Geografiche: 44°30'45.3"N 7°29'36.0"E)

## DESCRIZIONE

### BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A

Fabbricato civile ad uso abitativo su tre piani al foglio 15, p.lla 80, sub. 3.  
Situato in zona periferica/agricola del Comune di [città] nella località denominata [località].  
La zona non ha servizi di vicinato e di trasporti a breve distanza.  
La zona [descrizione] immersa nelle campagne del comune di [comune].

L'immobile è complementare con la porzione a piano primo (subalterno 4) fienule deposito e che, al fine della presente, vengono considerate in unico corpo.

### BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A

Deposito fienile a piano primo al foglio 15, p.lla 80, sub. 4.  
Situato in zona periferica/agricola del Comune di [città] nella località denominata [località].  
La zona non ha servizi di vicinato e di trasporti a breve distanza.  
La zona [descrizione] immersa nelle campagne del comune di [comune].

L'immobile è complementare il fabbricato civile (subalterno 4) e che, ai fini della presente, vengono considerate in unico corpo.

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a
- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a

TITOLARITÀ

**BENE N° 1** - FABBRICATO CIVILE UBICATO A

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

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

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

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

**BENE N° 2** - FABBRICATO CIVILE UBICATO A

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

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

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

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

CONFINI

**BENE N° 1** - FABBRICATO CIVILE UBICATO A

A nord area cortilizia altra ditta; a sud particelle 448 e 527; ad est strada pubblica e p.lla 527 e a ovest particella 82.

**BENE N° 2** - FABBRICATO CIVILE UBICATO A

A nord e ovest particella 82 altra ditta; a sud e est subalterno 3.

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	66,27 mq	94,80 mq	1	94,80 mq	2,45 m	t
Abitazione	26,64 mq	38,50 mq	1	38,50 mq	2,00 m	1
Cortile	281,00 mq	281,00 mq	0,1	28,10 mq	0,00 m	t
Cantina	23,60 mq	35,00 mq	0,20	7,00 mq	2,00 m	s1
sgombero e c.t.	25,50 mq	42,00 mq	0,20	8,40 mq	0,00 m	T
Balcone scoperto	8,25 mq	8,25 mq	0,25	2,06 mq	0,00 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>178,86 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	%	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>178,86 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Non viene considerata nel calcolo la porzione di terreno occupata da sedime stradale.

**BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	42,00 mq	52,00 mq	1	52,00 mq	3,80 m	1
Balcone scoperto	5,30 mq	5,30 mq	0,30	1,59 mq	0,00 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>53,59 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	%	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>53,59 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BUSCA (CN) - VIA PINTURA 6, LOCALITÀ BICOCCA, PIANO S1-T-1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal <b>01/07/1987</b> al <b>01/01/1992</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 15, Part. 81 Categoria A6 Cl.2, Cons. 4 vani Rendita € 0,17 Piano T-1
Dal <b>01/01/1992</b> al <b>01/01/1994</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 15, Part. 81 Categoria A6 Cl.2, Cons. 4 vani Rendita € 95,03 Piano T-1
Dal <b>01/01/1994</b> al <b>20/06/1997</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 15, Part. 81 Categoria A6 Cl.2, Cons. 4 vani Rendita € 45,45 Piano T-1
Dal <b>20/06/1997</b> al <b>22/04/2001</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 15, Part. 81 Categoria A6 Cl.2, Cons. 4 vani Rendita € 45,45 Piano T-1
Dal <b>22/04/2001</b> al <b>17/03/2005</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 15, Part. 81 Categoria A6 Cl.2, Cons. 4 vani Rendita € 45,45 Piano T-1
Dal <b>17/03/2005</b> al <b>16/01/2006</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 15, Part. 81 Categoria A6 Cl.2, Cons. 4 vani Rendita € 45,45 Piano T-1
Dal <b>16/01/2006</b> al <b>10/03/2006</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 15, Part. 80 Categoria A6 Cl.2, Cons. 4 vani Rendita € 45,45 Piano T-1
Dal <b>10/03/2006</b> al <b>15/10/2015</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 15, Part. 80 Categoria A6 Cl.2, Cons. 4 vani Rendita € 45,45 Piano T-1
Dal <b>19/03/2015</b> al <b>23/03/2025</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 15, Part. 80, Sub. 1 Categoria A3 Cl.1, Cons. 4 vani Superficie catastale 131 mq Rendita € 138,41 Piano S1-T

Dal 15/10/2015 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 15, Part. 80, Sub. 1 Categoria A3 Cl.1, Cons. 4 vani Rendita € 138,41 Piano S1-T
Dal 09/11/2015 al 19/03/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 15, Part. 80, Sub. 1 Categoria A3 Cl.1, Cons. 4 vani Superficie catastale 131 mq Rendita € 138,41 Piano S1-T
Dal 24/03/2025 al 26/03/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 15, Part. 80, Sub. 3 Categoria A3 Cl.1, Cons. 5,5 Superficie catastale 101 mq Rendita € 190,31 Piano S1-T-1

Si è inoltrata variazione catastale prot

J per goalrizzare la consistenza dell'immobile.

#### BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/07/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 15, Part. 81 Categoria A6 Cl.2, Cons. 4 vani Rendita € 0,17 Piano T-1
Dal 01/01/1992 al 01/01/1994	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 15, Part. 81 Categoria A6 Cl.2, Cons. 4 vani Rendita € 95,03 Piano T-1
Dal 01/01/1994 al 20/06/1997	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 15, Part. 81 Categoria A6 Cl.2, Cons. 4 vani Rendita € 45,45 Piano T-1
Dal 20/06/1997 al 22/04/2001	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 15, Part. 81 Categoria A6 Cl.2, Cons. 4 vani Rendita € 45,45 Piano T-1
Dal 22/04/2001 al 17/03/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 15, Part. 81 Categoria A6 Cl.2, Cons. 4 vani Rendita € 45,45 Piano T-1

Dal 17/03/2005 al 16/01/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 15, Part. 81 Categoria A6 Cl.2, Cons. 4 vani Rendita € 45,45 Piano T-1
Dal 16/01/2006 al 10/03/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 15, Part. 80 Categoria A6 Cl.2, Cons. 4 vani Rendita € 45,45 Piano T-1
Dal 10/03/2006 al 15/10/2014	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 15, Part. 80 Categoria A6 Cl.2, Cons. 4 vani Rendita € 45,45 Piano T-1
Dal 15/10/2014 al 23/03/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 15, Part. 80, Sub. 2 Categoria F3
Dal 24/03/2025 al 26/03/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 15, Part. 80, Sub. 4 Categoria C2 Cl.2, Cons. 42 Superficie catastale 56 mq Rendita € 45,55 Piano 1

Si è inoltrata variazione catastale prot.

regolarizzare la consistenza dell'immobile.

## DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	15	80	1		A3	1	4 vani	131 mq	138,41 €	S1-T	

### BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	Piano	Graffato

				Cens.	a	nza	catastal e			
	15	80	4		C2	1	42	56 mq	45,55 €	1

## PRECISAZIONI

### BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A

Attualmente l'immobile risulta non utilizzato da persone ma è utilizzato quale ricovero di animali domestici (cani e gatti) che hanno degradato i locali con deiezioni anche sui mobili ancora presenti.

Per motivi igienici non è stato possibile l'accesso al locale interrato a causa delle esalzioni dovute alle deiezioni animali.

Si precisa che una porzione di area esterna non è fruibile in quanto occupata da viabilità pubblica, nella planimetria catastale indicata come reliquato stradale.

### BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A

Attualmente l'immobile risulta non utilizzato in quanto precario lo stato di manutenzione. Sono cadute al suo interno tegole a coppo. Risultano depositati materiali di varia natura assimilabili a rifiuti.

## STATO CONSERVATIVO

### BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A

L'immobile risulta in stato di degrado avanzato a causa dell'incuria manutentiva di tipo ordinario e straordinario. L'immobile risulta utilizzato come ricovero di animali domestici (cani e gatti) che hanno degradato i locali e rilasciato deiezioni ovunque anche sui pochi mobili ancora presenti. In aggiunta sono presente muffe sulle pareti in tutti i locali.

Si rielva che la copertura risulta gravemente carente e in alcuni punti è sfondata. E' da rifare completamente il tetto in quanto le orditure lignee sono degradate e nel complesso il tetto è pericolante.

Nel complesso il fabbricato risulta da mantenere e gli impianti sono da sostituire.

Per motivi igienici non è stato possibile l'accesso al locale interrato a causa delle esalzioni dovute alle deiezioni animali.

La scala di accesso al piano primo è vetusta e in precario stato di conservazione, ha una pendenza e una conformazione che ne sconsigliano l'utilizzoi. Non è opportuno l'utilizzo della scala da parte di eventuali visitatori.

### BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A

L'immobile risulta in stato di degrado avanzato a causa dell'incuria manutentiva ordinaria e straordinaria.

La copertura risulta gravemente carente e in alcuni punti è sfondata. E' da rifare completamente il tetto in

quanto le orditure ligee sono degradate e nel complesso il tetto è pericolante.  
La scala di accesso è vetusta e in precario stato di conservazione come il ballatoio esterno.  
Non è opportuno l'accesso a eventuali visitatori.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBIcato A**

L'immobile è dotato di accesso tramite porta che si apre sulla contermine particella 82 sulla quale esercita, presumibilmente, una servitù di passaggio.

Per l'accesso alla corte interna si transita sotto il porticato e sul sedime della particella 82.

### **BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBIcato A**

La Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, segnala che per l'accesso al piano primo si transita pedonalmente sulla particella 82 dal cui sedime è localizzata la partenza della scala.

Dal suo interno, tramite una porta senza serramento, si accede al sottotetto delle particella contermine n. 82, presumibilmente costituendo una servitù di passaggio all'interno del magazzino oggetto di stima quale fondo servente.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBIcato A**

L'immobile è parte di un vecchio nucleo abitativo edificato anteriormente al 1900.

Il fabbricato risulta oggetto di PdC n. per "ristrutturazione fabbricato con demolizione parziale di opere murarie interne e perimetrali" e successiva SCIA n. el in variante al PdC n. er "realizzazione di un servizio igienico in luogo dello sgombero, nella formazione ex-novo di un disimpegno e della centrale termica e nella ricollocazione delle aperture esterne, il tutto al piano terra del fabbricato".

Il fabbricato è caratterizzato da murature portanti. I solai del bagno e della cucina sono a volta. Nelle camere al piano primo i solai sono a voltini e travetti. Il tetto ha struttura ligna con manto di copertura in coppi.

L'unità immobiliare si sviluppa su due piani fuori terra ed un piano interrato. E' composto a piano terreno da un locale cucina, camera, disimpegno, bagno, centrale termica, sgombero e due cortili; a piano interrato è composto da un locale cantina; a piano primo è composto da due locali camera e due balconi. Il collegamento tra i piani avviene tramite scala interna tra il piano terreno e interrato mentre l'accesso al piano primo avviene tramite scala a pioli posizionata nel cortile.

I serramenti esterni sono in legno con vetrocamera dotati mentre quelli interni sono in legno.

I pavimenti a piano terreno sono in piastrelle mentre nelle due camere a piano primo sono in parquette.  
Il locali cucina e bagno sono parzialmente rivestiti verticalmente in ceramica.

L'immobile risulta utilizzato come ricovero di animali domestici (cani e gatti) che hanno degradato i locali e rilasciato deiezioni ovunque anche sui pochi mobili ancora presenti.  
Per motivi igienici non è stato possibile l'accesso al locale interrato a causa delle esalazioni dovute alle deiezioni animali.

L'immobile risulta in stato di degrado avanzato a causa dell'incuria manutentiva di tipo ordinaria. Si rielva che la copertura risulta gravemente carente e in alcuni punti è sfondata.  
Nel complesso il fabbricato risulta da mantenere e gli impianti sono da sostituire nella loro totalità.

## **BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A**

L'immobile è parte di un vecchio nucleo abitativo edificato anteriormente al 1900.

Il fabbricato risulta oggetto di PdC n. \_\_\_\_\_ per "ristrutturazione fabbricato con demolizione parziale di opere murarie interne e perimetrali" e successiva SCIA n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ in variante al PdC n. \_\_\_\_\_, per "realizzazione di un servizio igienico in luogo dello sgombero, nella formazione ex-nuovo di un disimpegno e della centrale termica e nella ricollocazione delle aperture esterne, il tutto al piano terra del fabbricato".

Il fabbricato è caratterizzato da murature portanti.

L'unità immobiliare è localizzata a piano primo. E' composto da unico locale con ballatoio esterno raggiungibile con scala lignea in pessime condizioni statiche e utilizzata per l'accesso ad altra unità confinante.

Il balcone è in scarse condizioni manutentive e di conservazione non è sicuro al transito. Si sconsiglia l'utilizzo.

Il locale unico è rifinito al grezzo.

L'immobile risulta in stato di degrado avanzato a causa dell'incuria manutentiva di tipo ordinaria. Si rielva che la copertura risulta gravemente carente e in alcuni punti è sfondata.

L'unità non ha impianti..

## **STATO DI OCCUPAZIONE**

## **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A**

L'immobile risulta libero

L'immobile risulta libero

**PROVENIENZE VENTENNALI**

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A**  
**PIANO S1-T-1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal <b>11/10/2001</b>	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Ufficio del registro			
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>04/05/2005</b>	**** Omissis ****	<b>Acquisto di legato</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>21/12/2005</b>	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>

		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>10/03/2006</b>	**** Omissis ****	<b>Divisione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>10/03/2006</b>	**** Omissis ****	<b>Cessione di diritti reali a titolo oneroso</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>04/03/2009</b>	**** Omissis ****	<b>Accettazione tacita di eredità</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per la denuncia di successione del 29.08.2009, trascritta a  
non risulta accettazione d'eredità.

;

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/10/2001	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Ufficio del registro			
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Dal 04/05/2005	**** Omissis ****	<b>Acquisto di legato</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 21/12/2005	**** Omissis ****			<b>Dichiarazione di successione</b>	
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Dal 10/03/2006	**** Omissis ****	<b>Divisione</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
<b>Trascrizione</b>					

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/03/2006	**** Omissis ****	Cessione di diritti reali a titolo oneroso			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/03/2009	**** Omissis ****	Accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per la denuncia di successione del non risulta accettazione d'eredità.

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A** \_\_\_\_\_

#### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia di mutuo fondiario  
 Iscritto a \_\_\_\_\_  
 Reg. gen. \_\_\_\_\_ Reg. part. \_\_\_\_\_

Importo: €  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: €  
Rogante:  
Data:  
N° repertorio:  
N° raccolta:

**Trascrizioni**

- **verbale di pignoramento**

Trascritto a  
Reg. gen. - Reg. part.  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a  
Reg. gen. - Reg. part.  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO**

**Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a  
Reg. gen. - Reg. part.  
Importo: €  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: €  
Rogante:  
Data:  
N° repertorio:  
N° raccolta:

**Trascrizioni**

- **verbale di pignoramento**

Trascritto a  
Reg. gen. - Reg. part.  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a

## NORMATIVA URBANISTICA

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A**

Gli immobili sono localizzati in zona urbanistica H1: Aree produttive agricole - Territorio comunale extraurbano. Tale sigla è normata dall'articolo 29 e dalla tab. H delle Norme Tecniche di Attuazione comunali.

**BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A**

Gli immobili sono localizzati in zona urbanistica H1: Aree produttive agricole - Territorio comunale extraurbano. Tale sigla è normata dall'articolo 29 e dalla tab. H delle Norme Tecniche di Attuazione comunali.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A**

A seguito di accesso ai documenti amministrativi a successiva a richiesta telematicamente presso il comune di Busca si sono reperite le seguenti pratiche edilizie:

- Permesso di Costruire n.                      per "ristrutturazione fabbricato con demolizione parziale di opere murarie interne e perimetrali";
- SCIA n.                      del 07/07/2007, variante al PdC n. 10/2007, per "realizzazione di un servizio igienico in luogo dello sgombero, nella formazione ex-novo di un disimpegno e della centrale termica e nella ricollocazione delle aperture esterne, il tutto al piano terra del fabbricato".
- Fine lavori relativa alle attività del piano terra del                      .

Non si è rinvenuta l'abitabilità. Non sono state fornite dall'amministrazione documentazioni anteriori al quelle sopra indicate che dimostrino l'effettiva origine del fabbricato che, dagli atti catastali risulta già presente nei primi anni del '900.

- 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.

Sono presenti sul sedime cortilizio due tettoie staticamente inadeguate e pericolose dal eliminare preliminarmente rispetto a eventuali attività edilizie o utilizzo del fabbricato. Dette tettoie sono abusivamente realizzate.

Si rileva inoltre nel porticato magazzino la presenza di un tavolato soppalco in precarie condizioni statiche, da rimuovere.

L'attestato di prestazione energetica è stato predisposto dallo scrivente (CODICE IDENTIFICATIVO : ) classifica l'immobile in classe

**BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A**

A seguito di accesso ai documenti amministrativi a successiva a richiesta telematicamente presso il comune di Busca si sono reperite le seguenti pratiche edilizie:

- Permesso di Costruire n. del 05/07/2007 per "ristrutturazione fabbricato con demolizione parziale di opere murarie interne e perimetrali";
  - SCIA n. del in variante al PdC n. per "realizzazione di un servizio igienico in luogo dello sgombero, nella formazione ex-nuovo di un disimpegno e della centrale termica e nella ricollocazione delle aperture esterne, il tutto al piano terra del fabbricato".
  - Fine lavori relativa alle attività del piano terra del prot.
- Non si è rinvenuta l'abitabilità.

Non sono state fornite dall'amministrazione documentazioni anteriori al quelle sopra indicate che dimostrino l'effettiva origine del fabbricato che, dagli atti catastali risulta già presente nei primi anni del '900.

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

- 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.

Sono presenti sul sedime cortilizio due tettoie staticamente inadeguate e pericolose dal eliminare preliminarmente rispetto a eventuali attività edilizie o utilizzo del fabbricato. Dette tettoie sono abusivamente realizzate.

Si rileva inoltre nel porticato magazzino la presenza di un tavolato in precarie condizioni statiche, da rimuovere.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A** \_\_\_\_\_

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile non è costituito in condominio.

**BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A** \_\_\_\_\_

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile non è costituito in condominio.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Per liquidare convenientemente gli immobili oggetto di stima è opportuno formare un unico lotto.

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

- Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a \_\_\_\_\_  
 Fabbricato civile ad uso abitativo su tre piani al foglio 15, p.lla 80, sub. 3. Situato in zona periferica/agricola del Comune di \_\_\_\_\_ nella località denominata \_\_\_\_\_. La zona non ha servizi di vicinato e di trasporti a breve distanza. La zona \_\_\_\_\_ immersa nelle campagne del comune di \_\_\_\_\_  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 80, Sub. 1, Categoria A3  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 51.869,40  
 Non è possibile effettuare analisi di mercato su recenti transazioni di beni simili. Per la stima si utilizza il metodo di valutazione parametrando il costo di costruzione deprezzato con idonei parametri che prendono in considerazione la vetustà, il grado e lo stato manutentivo, destinazioni.  
 Si considera quale costo di costruzione a nuovo la somma di € 1.250,00 a mq (fonte: DEI editrice, prezzi tipologie edilizie anno 2019), comprensiva dell'area di sedime.  
 Si applicano al costo di costruzione i seguenti coefficienti riduttivi:  
 - Vetustà 30%  
 - Manutenzione 50% (l'immobile risulta molto degradato e igienicamente inabitabile senza radicali interventi di bonifica, risulta da rifare completamente la copertura)

-Distribuzione 20% (il collegamento tra piani avviene con scala lignea precaria e insicura, le camere al piano primo non sono collegate internamente ma da ballatoio esterno.  
Localizzazione 20% poichè l'immobile è localizzato in frazione periferica mal servita da servizi pubblici o di vicinato.

Il prezzo a mq risulta pari a € 280 a mq

- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a .....  
Deposito fienile a piano primo al foglio 15, p.lla 80, sub. 4. Situato in zona periferica/agricola del Comune di Busca nella località denominata ..... La zona non ha servizi di vicinato e di trasporti a breve distanza. La zona ..... immersa nelle campagne del comune di .....  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 80, Sub. 4, Categoria C2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 3.001,04  
Non è possibile effettuare analisi di mercato su recenti transazioni di beni simili.  
Essendo l'unità complementare a quella censita al sub. 3 e consolidato che gli accessori di questo tipo sono da considerarsi al 20% del valore a mq  
Visto il valore dell'unità complementare calcolato in € 280 a mq, il valore dell'accessorio è di € 56 a mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile  ano S1-T-1	178,86 mq	280,00 €/mq	€ 51.869,40	100,00%	€ 51.869,40
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato civile  piano S1-T-1	53,59 mq	56,00 €/mq	€ 3.001,04	100,00%	€ 3.001,04
Valore di stima:					€ 54.870,44

Valore di stima: € 54.870,44

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
mancata garanzia e vizi occulti	5,00	%
rimozione tettoie abusive e smaltimenti	4000,00	€

**Valore finale di stima: € 48.126,92**

Si utilizza il metodo di stima del costo di costruzione deprezzato poichè non si sono rilevate compravendite di beni simili comparabili.

Si portano in detrazione gli oneri di rimozione e smaltimento delle due tetterie abusive e non regolarizzabili.

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si precisa che:

- I suddetti valori di stima, si intendono riferiti all'intero dei lotti immobiliari, senza esclusione alcuna, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano;
- Il valore deve essere considerato a corpo e non a misura;
- Lo stesso sopra determinato non è comprensivo d'eventuali beni mobili, macchine o suppellettili custoditi all'interno dell'immobile;
- Non si sono effettuati riconfinamenti della particella ed indagini geologiche sul suolo e sottosuolo.

Viste le irregolarità edilizie rilevate si consiglia la verifica delle modalità di regolarizzazione presso le amministrazioni competenti. La presente relazione contiene la trascrizione di parti di documentazioni raccolte presso uffici pubblici e privati (documentazioni catastali, di pubblicità immobiliare, condominiali ed altre); i suoi contenuti non potranno essere utilizzati in assenza di verifica di congruità con i documenti ai quali si riferiscono.

Parte dell'area di pertinenza degli immobili risulta indisponibile in quanto occupato da sedime stradale pubblico.

E' opportuno chiarire che visto lo stato di conservazione e manutenzione si sconsiglia l'utilizzo delle scale ligee esterne e del ballatoio del deposito a piano primo. Particolare cautela deve essere prestata alle condizioni igienico-sanitarie che presentano i locali e la corte di pertinenza. Le tettoie abusive risultano in condizioni precarie e devono esserle rimosse per evitare di cagionare danni.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio 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.

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.

Cuneo, li 28/03/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Altri allegati - Documentazione fotografica
- ✓ N° 2 Altri allegati - Catasto
- ✓ N° 3 Altri allegati - Ricevuta avvenuta denuncia di variazione
- ✓ N° 4 Altri allegati - Piano regolatore Generale
- ✓ N° 5 Altri allegati - pratiche edilizie
- ✓ N° 6 Altri allegati - Attestato di Prestazione energetica
- ✓ N° 7 Altri allegati - verbali
- ✓ N° 8 Altri allegati - visure ipotecarie aggiornate
- ✓ N° 9 Altri allegati - scheda controlli
- ✓ N° 10 Altri allegati - variazione catastale

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a .....  
Fabbricato civile ad uso abitativo su tre piani al foglio 15, p.lla 80, sub. 3. Situato in zona periferica/agricola del Comune di ..... nella località denominata ..... La zona non ha servizi di vicinato e di trasporti a breve distanza. La zona ..... è immersa nelle campagne del comune di .....  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 80, Sub. 1, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Gli immobili sono localizzati in zona urbanistica H1: Aree produttive agricole - Territorio comunale extraurbano. Tale sigla è normata dall'articolo 29 e dalla tab. H delle Norme Tecniche di Attuazione comunali.
- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a .....  
Deposito fienile a piano primo al foglio 15, p.lla 80, sub. 4. Situato in zona periferica/agricola del Comune di ..... nella località denominata ..... La zona non ha servizi di vicinato e di trasporti a breve distanza. La zona ..... è immersa nelle campagne del comune di .....  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 80, Sub. 4, Categoria C2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Gli immobili sono localizzati in zona urbanistica H1: Aree produttive agricole - Territorio comunale extraurbano. Tale sigla è normata dall'articolo 29 e dalla tab. H delle Norme Tecniche di Attuazione comunali.

**Prezzo base d'asta: € 48.126,92**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 48.126,92**

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
<b>Ubicazione:</b>			
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 80, Sub. 1, Categoria A3	<b>Superficie</b>	178,86 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile risulta in stato di degrado avanzato a causa dell'incuria manutentiva di tipo ordinario e straordinario. L'immobile risulta utilizzato come ricovero di animali domestici (cani e gatti) che hanno degradato i locali e rilasciato deiezioni ovunque anche sui pochi mobili ancora presenti. In aggiunta sono presente muffe sulle pareti in tutti i locali. Si rivela che la copertura risulta gravemente carente e in alcuni punti è sfondata. E' da rifare completamente il tetto in quanto le orditure ligee sono degradate e nel complesso il tetto è pericolante. Nel complesso il fabbricato risulta da mantenere e gli impianti sono da sostituire. Per motivi igienici non è stato possibile l'accesso al locale interrato a causa delle esalzioni dovute alle deiezioni animali. La scala di accesso al piano primo è vetusta e in precario stato di conservazione, ha una pendenza e una conformazione che ne sconsigliano l'utilizzo. Non è opportuno l'utilizzo della scala da parte di eventuali visitatori.		
<b>Descrizione:</b>	Fabbricato civile ad uso abitativo su tre piani al foglio 15, p.lla 80, sub. 3. Situato in zona periferica/agricola del Comune di _____ nella località denominata _____. La zona non ha servizi di vicinato e di trasporti a breve distanza. La zona Bicocca è immersa nelle campagne del comune di _____.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

Bene N° 2 - Fabbricato civile			
<b>Ubicazione:</b>			
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 80, Sub. 4, Categoria C2	<b>Superficie</b>	53,59 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile risulta in stato di degrado avanzato a causa dell'incuria manutentiva ordinaria e straordinaria. La copertura risulta gravemente carente e in alcuni punti è sfondata. E' da rifare completamente il tetto in quanto le orditure ligee sono degradate e nel complesso il tetto è pericolante. La scala di accesso è vetusta e in precario stato di conservazione come il ballatoio esterno. Non è opportuno l'accesso a eventuali visitatori.		
<b>Descrizione:</b>	Deposito fienile a piano primo al foglio 15, p.lla 80, sub. 4. Situato in zona periferica/agricola del Comune di _____ nella località denominata _____. La zona non ha servizi di vicinato e di trasporti a breve distanza. La zona Bicocca è immersa nelle campagne del comune di _____.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		