

Luglio TOMMASO BLANDI
Via Santa Croce, 12
12100 - CUNEO (CN)
Partita IVA: 02553480043
Codice fiscale: BLNTMS64A07D2050
Telefono: 0171696890 - Fax: 0171696890
e-mail: info@studioblandi.com
PEC: tommaso.blandi@geopec.it

STUDIO TECNICO
BLANDI TOMMASO
geometra

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it
TRIBUNALE ORDINARIO DI CUNEO

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 42/2022

Promotore: **FA.MA.AR.CO. CRF SPA**

Debitore:



ASTE
GIUDIZIARIE.it
Giudice Es.: **Dott. Rodolfo MAGRI'**

Cuneo, 17 Luglio 2023

Geometra Tommaso BLANDI
ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

INDICE

1. PREMESSE	3
1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente.....	3
2. QUESITO PER IL CTU	4
3. SUDDIVISIONE DEI LOTTI	5
4. DESCRIZIONE LOTTO -A-	7
4.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA.....	7
4.2 DESCRIZIONE LOTTO -A-.....	10
4.3 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE.....	12
4.4 STATO DI POSSESSO DEL BENE	12
4.5 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI	12
4.6 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'.....	15
4.7 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE.....	16
4.8 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	16
4.9 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'	17
3.9 COERENZE	20
5. DESCRIZIONE LOTTO -B-	22
5.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA.....	22
5.2 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE.....	25
5.3 STATO DI POSSESSO DEL BENE	25
5.4 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI	25
5.5 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'.....	27
5.6 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE.....	28
5.7 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	28
5.8 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'	30
5.9 COERENZE	31
6. DESCRIZIONE LOTTO -C-	32
6.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA.....	32



Studio Tecnico Tommaso geom. Blandi

Via Santa Croce, 12 - 12100 Cuneo - Tel-Fax 0171-696890 - email: info@studioblandi.com

Es. Imm. N. 42/2022

6.2 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE.....	35
6.3 STATO DI POSSESSO DEL BENE	35
6.4 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI	35
6.5 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'.....	37
6.6 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE.....	38
6.8 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'	40
6.9 COERENZE	41
7. DESCRIZIONE LOTTO -D-	42
7.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA.....	42
7.2 DESCRIZIONE	44
7.3 STATO DI POSSESSO DEL BENE	44
7.4 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI	44
7.5 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'.....	47
7.7 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	47
7.8 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'	47
7.9 COERENZE	49

1. PREMESSE

1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente

In data 18 maggio 2022, il sottoscritto **Geometra Tommaso BLANDI**, con studio in Cuneo (CN), Via Santa Croce n. 12, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Cuneo al n. 1970, a seguito di nomina accettata in data 18 maggio 2022 attraverso il deposito - con modalità telematica - del relativo atto di accettazione e della dichiarazione di giuramento, veniva incaricato di redigere perizia di stima degli immobili siti in Comune di Cuneo (CN), in data 12 settembre 2022 richiedeva 1° proroga, in data 29 dicembre 2022 richiedeva al Giudice autorizzazione a procedere con la presentazione della Successione Testamentaria, in data 11 gennaio 2023 richiedeva 2° proroga, in data 14 aprile 2023 richiedeva 3° proroga, ed esperiti gli opportuni accertamenti, è in grado di relazionare quanto segue:

2. QUESITO PER IL CTU

L'esperto provvede alla redazione della relazione di stima dalla quale devono risultare:

- 1) l'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
- 2) una sommaria descrizione del bene;
- 3) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
- 4) l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
- 5) l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- 6) la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;
- 7) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- 8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- 9) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

L'esperto, prima di ogni attività, controlla la completezza dei documenti di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inadeguati.



Studio Tecnico Tommaso geom. Blandi

Via Santa Croce, 12 - 12100 Cuneo - Tel-Fax 0171-696890 - email: info@studioblandi.com

Es. Imm. N. 42/2022

L'esperto, terminata la relazione, ne invia copia ai creditori precedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 del codice, a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria.

3. SUDDIVISIONE DEI LOTTI

In relazione alla conformazione del complesso immobiliare oggetto d'esecuzione, lo scrivente considera opportuno sia per omogeneità di destinazione d'uso nonché di una migliore appetibilità commerciale, di proporre la seguente formazione dei lotti:

LOTTO -A-: Azienda agricola + terreni agricoli

N°	CATASTO	FOGLIO	MAPPALE	SUBALTERNO
1	C.F.	6	197	3 (ex sub.2)
1	C.T.	6	197	/
2	C.T.	6	216	/
3	C.T.	6	221	/
4	C.T.	6	222	/
5	C.F.	6	218	1
6	C.T.	6	219	/
7	C.T.	6	220	/

LOTTO -B-: Abitazione Rurale

N°	CATASTO	FOGLIO	MAPPALE	SUBALTERNO
1	C.F.	6	198	3
2	C.F.	6	198	6
3	C.T.	5	170	/

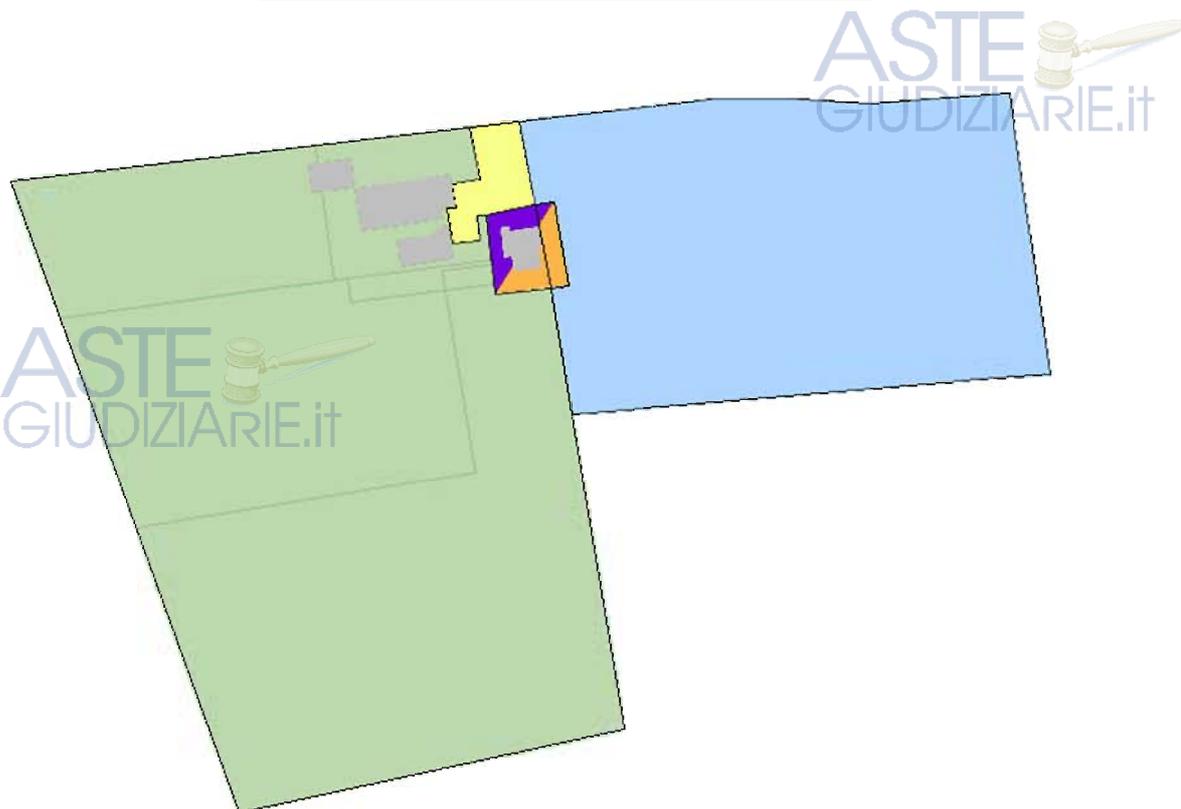
LOTTO -C-: Abitazione Rurale

N°	CATASTO	FOGLIO	MAPPALE	SUBALTERNO
1	C.F.	6	198	4
2	C.F.	6	198	7

LOTTO -D-: Terreni agricoli

N°	CATASTO	FOGLIO	MAPPALE	SUBALTERNO
1	C.T.	6	169	/

Planimetria con individuazione dei lotti



-  **LOTTO -A-: FABBRICATI AZIENDA AGRICOLA + TERRENI AGRICOLI**
-  **LOTTO -B-: ABITAZIONE RURALE P.R.**
-  **LOTTO -C-: ABITAZIONE RURALE P.1°**
-  **LOTTO -D-: TERRENI AGRICOLI**
-  **AREA COMUNE AI LOTTI: A; B e C**

LOTTO -A-

4. DESCRIZIONE LOTTO -A-

4.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

Al fine di una migliore individuazione, il lotto -A- viene ulteriormente suddiviso:

A.1 – identificazione beni

1 – Locale stalla e fienile sito in Comune di Cuneo (CN), Via Monea Oltrestura n. snc: stalla posta al piano terreno e fienile al piano primo, relativa pertinenza (*tettoia ricoveri attrezzi*) e terreno di pertinenza (*mapp. 197*) mq. 2.664.

2 – Terreno agricolo sito in Comune di Cuneo (CN), Via Monea Oltrestura n. snc. (*mapp. 216*) di mq. 5.529

A.2– identificazione beni

3 – Terreno agricolo sito in Comune di Cuneo (CN), Via Monea Oltrestura n. snc; (*mapp. 221*) di mq. 19.036

4 – Terreno agricolo sito in Comune di Cuneo (CN), Via Monea Oltrestura n. snc; (*mapp. 222*) di mq. 118

A.3– identificazione beni

5 – locale mungitura sito in Comune di Cuneo (CN), Via Monea Oltrestura n. snc, posta al piano terreno (*mapp. 218 Sub 1*) mq. 30,30.

6 – Terreno agricolo sito in Comune di Cuneo (CN), Via Monea Oltrestura n. snc; (*mapp. 219*) di mq. 10.332

7 – Terreno agricolo sito in Comune di Cuneo (CN), Via Monea Oltrestura n. snc; (*mapp. 220*) di mq. 348

A.1– dati catastali

1 – AZIENDA AGRICOLA: censito al foglio 6, particella 197 sub. 3 cat. D/10, rendita € 2.668,40 di mq. 769,50

2- TERRENO: censito al foglio 6, particella 216 qualità Seminativo irriguo arboreo, rendita € 54,25, di mq. 5.529

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Quote di proprietà: Proprietà per 1/1 intestato al sig. [REDACTED]

A.2– dati catastali

3 – TERRENO AGRICOLO: censito al foglio 6, particella 221 qualità Seminativo irriguo arboreo, r. dom € 186,79
r. agr € 98,31 - di mq. 19.036

4 – TERRENO AGRICOLO: censito al foglio 6, particella 222 qualità Seminativo irriguo arboreo, r. dom € 1,16
r. agr € 0,61 - di mq. 118

Quote di proprietà: Nuda Proprietà per 1/1 intestato al sig. [REDACTED]

Usufrutto per 1/1 intestato alla sig. [REDACTED]

A.3– dati catastali

5 - LOCALE MUNGITURA: censito al foglio 6, particella 218 sub. 1 cat. D/10 , rendita € 203,00 - di mq. 30,30;

6 -TERRENO AGRICOLO: censito al foglio 6, particella 219 qualità Seminativo irriguo arboreo, r. dom € 101,38
r. agr € 53,36 - di mq. 10.332;

7 – TERRENO AGRICOLO: censito al foglio 6, particella 220 qualità Seminativo irriguo arboreo, r. dom € 3,41
r. agr € 1,80 - di mq. 348;

Oltre all'area comune ai Lotti -A-, -B- e C- di cui al Foglio 6 Mapp. 218

Quote di proprietà: Nuda proprietà per 11/12 intestato alla sig. [REDACTED]

Proprietà per 1/12¹ e usufrutto 11/12 intestato alla sig. [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

¹ Il certificato catastale indica una quota di 1/6 in luogo di 1/12. È in corso l'allineamento della quota corretta.

ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE – CUNEO – Lotto -A-



VISTA SATELLITARE



Studio Tecnico Tommaso geom. Blandi

Via Santa Croce, 12 - 12100 Cuneo - Tel-Fax 0171-696890 - email: info@studioblandi.com

Es. Imm. N. 42/2022

4.2 DESCRIZIONE LOTTO -A-

Descrizione dell'immobile e confini:

Il complesso immobiliare [AZIENDA AGRICOLA] in oggetto è ubicato in Frazione San Pietro Del Gallo, del comune di Cuneo, da cui dista c.a. 9 km.

La zona è prevalentemente agricola, poco servita dai mezzi di trasporto pubblici.

Gli immobili oggetto di tale stima, facenti parte del "Lotto A", vengono così individuati:

A.1- descrizione

1 - Stalla principale suddivisa tra zona di riposo a lettiera permanente, zona di alimentazione, parte di sala di mungitura (*altra porzione fa parte del mappale 218 sub. 1 "lotto C"*) e locale stoccaggio latte.

Struttura portante in ferro, con copertura in policarbonato coibentato, manto di copertura in lamiera, finestre a nastro con vetrate di tipo Uglass.

I Portoni sono in lamiera zincata a doppia apertura scorrevole.

1 - Tettoia chiusa su tre lati, è adibita a ricovero attrezzi e foraggio, con struttura in ferro e copertura in policarbonato coibentato, manto di copertura in lamiera.

1 - Stalla al piano terreno composta da un unico ampio locale, con accessi tramite due portoni posti all'estremità e fronteggianti tra loro, finestre a nastro tipo Uglass.

1 - Fienile posto nella porzione sovrastante alla stalla; il locale è costituito a nudo tetto, in legno verniciato di colore bianco, accessibile tramite scala a pioli.

1 - Tettoie aperte in legno, addossate alla stalla, costruite *senza regolari autorizzazioni*, utilizzate per l'accatastamento della legna da ardere.

1 - Trincea posta dietro alla stalla principale costruita con barriere newjersey in CLS prefabbricato.

Cortile d'ingresso, recintato con portone carraio e pedonale interamente ricoperto in ghiaia, eccetto ad alcune porzioni in calcestruzzo stabilizzato [AREA COMUNE AI LOTTI A-B e C].

2 - Terreno agricolo (*mappale 216*) al momento coltivato a mais per foraggio bestiame, si presenta con forma regolare (*rettangolare*) di mq 5.529 (*ca. 1,5 giornate piemontesi*), ben raggiungibile, irriguo e con bealera adiacente al terreno.

Attualmente, come dichiarato dall'esecutato, è libero da contratti agricoli².

² (All.to 11)

A.2– descrizione

3 - Terreno agricolo (mappale 221) al momento coltivato a mais per foraggio bestiame, si presenta con forma regolare di mq 19.036 (circa 5 giornate piemontesi), ben raggiungibile, irriguo con bealera adiacente al terreno.

Attualmente, come dichiarato dall'esecutato, è libero da contratti agricoli ed è coltivato direttamente dal medesimo.

4 - Terreno agricolo (mappale 222) ad uso orto, si presenta con forma regolare (rettangolare) di mq 118 mq. Attualmente, come dichiarato dall'esecutato, è coltivato direttamente dal medesimo.

A.3– descrizione

5 - Locale munqitura (mappale 218 sub.1) adiacente alla stalla facente parte del "lotto A", struttura in c.a. e tamponature in mattoni, manto di copertura in lamiera, i portoni sono in ferro verniciato di colore rosso.

6 - Terreno agricolo (mappale 219) al momento coltivato a mais per foraggio bestiame, si presenta con forma regolare di mq 10.332 (circa 3 giornate piemontesi), ben raggiungibile, irriguo con bealera adiacente al terreno.

7 - Terreno agricolo (mappale 220) cortile, si presenta con forma regolare (rettangolare) di mq 348 mq.

In Comune ai lotti 1-2 e 3 vi è un cortile d'entrata antistante al fabbricato. (mappale 218)

Stato di conservazione e manutenzione:

L'immobile si presenta in medio stato manutentivo, la stalla principale e la tettoia adiacente sono in buone condizioni, mentre per la stalla secondaria ed il fienile si denotano segni di vetustà e di usura.

Attualmente risultano vuote e non utilizzate.

Impianti tecnologici:

Risulta dotato di impianto elettrico e idrico.

4.3 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva **stalla e fienile**: 769,50 m²

Consistenza commerciale complessiva **tettoia**: 154,20 m²

Consistenza commerciale complessiva **locale mungitura**: locale accessorio 30,30 m²



Si precisa che le tettoie in legno "abusive", non vengono valutate. Esse saranno oggetto di rimozione a carico dell'assegnatario. Il costo di tale operazione è stato quantificato e quindi già tenuto conto nella valutazione commerciale finale.



4.4 STATO DI POSSESSO DEL BENE³

Alla data del sopralluogo, gli appartamenti risultano occupati dall'esecutato e dalla sua famiglia compreso la madre.

I fabbricati rurali non risultano utilizzati, non essendovi presenti alcun animale d'allevamento.

I terreni agricoli risultano coltivati dal medesimo esecutato.

4.5 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Atto di inedificabilità (vedere punto successivo 4.8).



VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

Pignoramento in data 07-03-2022 rep. N. 641 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di CUNEO in data 25 marzo 2022 Reg. Part. 2319 – Reg. Gen. 2961, derivante da Atto giudiziario pubblico ufficiale U.N.E.P. Tribunale di Cuneo, a favore di CASSA DI RISPARMIO DI FOSSANO S.P.A. con sede a Fossano c.f. 00166910042 contro [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



³ All.to 11



Pignoramento in data 18-07-2019 rep. N.2306/2019 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di CUNEO in data 09 Settembre 2019 Reg. Part. 7280 – Reg. Gen. 2961, derivante da Atto giudiziario pubblico ufficiale Ufficiali giudiziari presso U.N.E.P., a favore di FA.MA.AR.CO S.P.A. con sede a Benevagienna c.f. 00268640042 contro [REDACTED]

Ipoteca Giudiziale in data 04-05-2019 n. rep. 552/2019, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di CUNEO in data 09 Settembre 2019 Reg. Part. 1065 – Reg. Gen. 9158, derivante da Decreto Ingiuntivo pubblico ufficiale Tribunale, a favore di FA.MA.AR.CO S.P.A. con sede a Bene Vagienna c.f. 00268640042 contro [REDACTED]

Totale: 17.023,12 €

4. Ipoteca Volontaria in data 17-09-2018 n. rep. 34637/20537, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di CUNEO in data 20 Settembre 2018 Reg. Part. 1089 – Reg. Gen. 8427, derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario Notaio TESTA Michele a favore di CASSA DI RISPARMIO DI FOSSANO S.P.A. con sede a Fossano c.f. 00166910042 contro [REDACTED]

Capitale: 35.689,65 €

Interessi: 20.310,35 €

Tasso: 4.25%

Totale: 56.000,00 €

Durata: 25 anni

5. Pignoramento in data 07-12-2018 rep. N. 471 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di CUNEO in data 26 febbraio 2018 Reg. Part. 1337 – Reg. Gen. 1768, derivante da Atto giudiziario pubblico ufficiale U.N.E.P. Tribunale di Cuneo, a favore di CASSA RURALE ED ARTIGIANA DI BOVES – BANCA DI CREDITO COOPERATIVO S.C. con sede a Boves c.f. 00254540040 contro [REDACTED]

Ipoteca Volontaria in data 06-11-2015 n. rep. 31409/17818, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di CUNEO in data 11 Novembre 2015 Reg. Part. 1151 – Reg. Gen. 9583, derivante da Concessione a garanzia di finanziamento Notaio TESTA Michele a favore di CASSA DI RISPARMIO DI FOSSANO S.P.A. con sede a Fossano c.f. 00166910042 contro [REDACTED]

4.6 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'

Con accesso presso gli archivi del Comune di Cuneo si è potuto constatare quanto segue:



SITUAZIONE EDILIZIA

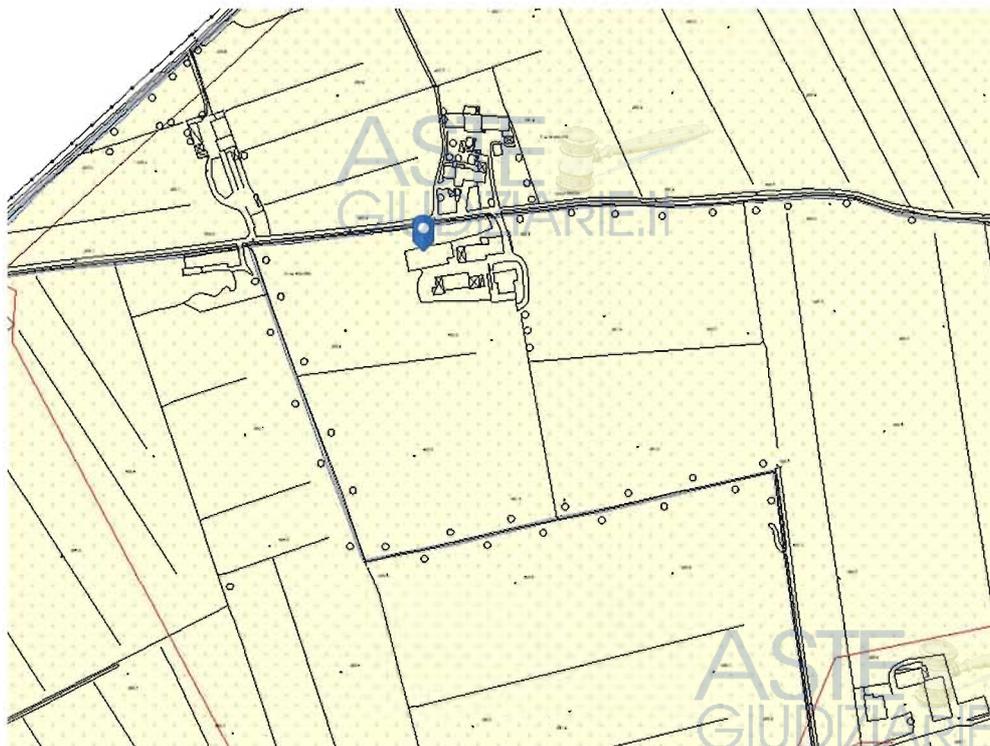
- PERMESSO DI COSTRUIRE n.148 del 13/07/2010 – COSTRUZIONE TETTOIA
- CERTIFICATO DI ABITABILITÀ prot. n. 47087 del 27/08/2013- TETTOIA
- CONCESSIONE Edilizia n. 88 del 28/01/2002- REALIZZAZIONE STALLA
- DIA pratica n. 2007/857-D del 17/07/2007- REALIZZAZIONE DI MURI PER CONTENIMENTO TRINCIATO



Al fine dell'ottenimento della piena regolarità urbanistica, occorre provvedere alla **demolizione delle tettoie in legno addossate ai fabbricati rurali** (a carico dell'assegnatario).

SITUAZIONE URBANISTICA

L'immobile è inserito nel vigente PRG in area denominata "TA I - TA - Territori agricoli con classe I di fertilità" del vigente Piano Regolatore Comunale e normato dall' ART. 77 delle norme tecniche di attuazione.



ESTRATTO DI PRGC: ZONA TA I - TA – Territori agricoli con classe I di fertilità



Studio Tecnico Tommaso geom. Blandi
Via Santa Croce, 12 - 12100 Cuneo - Tel-Fax 0171-696890 - email: info@studioblandi.com

Es. Imm. N. 42/2022

SITUAZIONE CATASTALE

Gli immobili risultano pienamente conformi (*occorre demolire le tettoie in legno realizzate senza autorizzazione*).



GIUDIZI DI CONFORMITÀ

CONFORMITA' TECNICO/IMPIANTISTICA

L'immobile risulta dotato degli impianti essenziali ma non è stata rinvenuta alcuna certificazione di conformità (*impianti originali*).



4.7 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE

SUPERIFICI COMMERCIALI

4.8 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Il complesso immobiliare è stato costruito con atto di vincolo tramite il Comune di Cuneo ed i proprietari, con la clausola che venisse mantenuta la destinazione agricola e vincolo inedificatorio.

Di seguito si citano gli atti:

- Scrittura privata con sottoscrizione autenticata il 04 – 11 – 2009 Rep 71146/31802 da pubblico ufficiale Parola Carlo Alberto, Registro generale 10851 Registro particolare 8578 presentazione n. 40 del 16/11/2009. (fg.6 map. 216 parte ex map. 9);
- Atto di vincolo e impegno con il Comune di Cuneo rep. n. 63676 e racc. n. 26778 del 05-12-2001 redatto dal notaio Carlo Alberto PAROLA;
- Atto notarile pubblico del 02-02-1993 registrato il 06-02-1993 Registro generale 1048 Registro particolare 844 (fg. 6 map. 216 parte – 197 parte – 220 – 221 – 222 – 198 – 219 ex map. 9-11-67)



Studio Tecnico Tommaso geom. Blandi

Via Santa Croce, 12 - 12100 Cuneo - Tel-Fax 0171-696890 - email: info@studioblandi.com

Es. Imm. N. 42/2022

4.9 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'

A.1- provenienza

- **Atto di Donazione** per la quota pari a 11/12 di [REDACTED] e 1/12 di [REDACTED] tramite Atto di Donazione in data 25 novembre 2008 rep n. 70386/31126 Notaio Carlo Alberto Parola con sede a Cuneo, nota di trascrizione in data 11 novembre 2008 reg. part. 9992 reg. gen. 13005.

Quote: 1/1 [REDACTED]

- **Atto di Cessione di diritti di comproprietà** per la quota pari a 1/7 di [REDACTED] e Usufrutto di [REDACTED] tramite Atto di cessione di diritti di comproprietà, nota di trascrizione in data 07 settembre 1984 ric.to Carlo Alberto Parola in Busca reg.to a Cuneo il 24-09-1984 al n. 4791.

Quote: 11/12 a [REDACTED] e 1/12 a [REDACTED]

- **Atto di divisione** per la quota pari a 1/7 di [REDACTED] tramite Atto di Assegno in Divisione, nota di trascrizione in data 06 settembre 1984 ric.to Carlo Alberto Parola in Busca reg.to a Cuneo il 24-09-1984 al n. 4289.

Quote: 5/6 a [REDACTED], 1/6 a [REDACTED] e Usufrutto a [REDACTED].

- **Atto di divisione** per la quota pari a 1/8 di [REDACTED] tramite Atto di Assegno in Divisione, nota di trascrizione in data 06 settembre 1984 ric.to Carlo Alberto Parola in Busca reg.to a Cuneo il 24-09-1984 al n. 4288.

Quote: 5/7 a [REDACTED], 1/7 a [REDACTED], 1/7 a [REDACTED] e Usufrutto a [REDACTED]

- **Successione** per la quota pari a 1/1 di [REDACTED] Michele tramite Denuncia di successione causa morte di [REDACTED], presentata il 15 maggio 1984, registrata il 25-07-1985 art. 4008 cas. 5055

Quote: 5/7 a [REDACTED], 1/7 a [REDACTED], 1/7 a [REDACTED] e Usufrutto a [REDACTED].

- **Testamento pubblico** per la quota pari a 1/1 di [REDACTED] tramite testamento pubblico causa morte di [REDACTED] in data 13 novembre 1983, nota di trascrizione di testamento pubblico attivato con Verbale ric.to Carlo Alberto Parola in Busca in data 23-02-1984 reg.to a Cuneo il 19-03-1984 al n. 1547.

Quote: 5/8 a [REDACTED], 1/8 a [REDACTED], 1/8 a [REDACTED], 1/8 a [REDACTED]

[REDACTED] Usufrutto a [REDACTED].

A.2- provenienza

- **Riunione di usufrutto** per la quota pari a 1/2 usufrutto di [REDACTED] tramite Riunione di usufrutto causa morte di [REDACTED], presentata il 07 febbraio 2023 prot. n. CN0014502.

Quote: 1/1 usufrutto [REDACTED] e 1/1 nuda proprietà [REDACTED]⁴

- **Atto di Donazione** per la quota pari a 1/1 della nuda proprietà tramite Atto di Donazione in data 02 agosto 1993 rep n. 47392 Notaio Carlo Alberto Parola con sede a Cuneo, nota di trascrizione in data 30 agosto 1993 reg. part. 47392 reg. gen. 6318.

Quote: 1/1 nuda proprietà [REDACTED], 1/2 usufrutto [REDACTED], 1/2 usufrutto [REDACTED]

- **Atto di Cessione di diritti di comproprietà** per la quota pari a 1/7 di [REDACTED] e Usufrutto di [REDACTED] tramite Atto di cessione di diritti di comproprietà, nota di trascrizione in data 07 settembre 1984 ric.to Carlo Alberto Parola in Busca reg.to a Cuneo il 24-09-1984 al n. 4791.

Quote: 11/12 a [REDACTED] e 1/12 [REDACTED]

- **Atto di divisione** per la quota pari a 1/7 di [REDACTED] tramite Atto di Assegno in Divisione, nota di trascrizione in data 06 settembre 1984 ric.to Carlo Alberto Parola in Busca reg.to a Cuneo il 24-09-1984 al n. 4289.

Quote: 5/6 a [REDACTED], 1/6 a [REDACTED] e Usufrutto a [REDACTED]

- **Atto di divisione** per la quota pari a 1/8 di [REDACTED] tramite Atto di Assegno in Divisione, nota di trascrizione in data 06 settembre 1984 ric.to Carlo Alberto Parola in Busca reg.to a Cuneo il 24-09-1984 al n. 4288.

Quote: 5/7 a [REDACTED], 1/7 a [REDACTED], 1/7 a [REDACTED] e Usufrutto a [REDACTED]

- **Successione** per la quota pari a 1/1 di [REDACTED] tramite Denuncia di successione causa morte di [REDACTED], presentata il 15 maggio 1984, registrata il 25-07-1985 art. 4008 cas. 5055

Quote: 5/7 a [REDACTED], 1/7 a [REDACTED], 1/7 a [REDACTED] e Usufrutto a [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

⁴ Riunione di usufrutto effettuata dal sottoscritto per regolarizzare le quote post morte dell'esecutato [REDACTED]

- **Testamento pubblico** per la quota pari a 1/1 di [REDACTED] tramite testamento pubblico causa morte di [REDACTED] in data 13 novembre 1983, nota di trascrizione di testamento pubblico attivato con Verbale ric.to Carlo Alberto Parola in Busca in data 23-02-1984 reg.to a Cuneo il 19-03-1984 al n. 1547.

Quote: 5/8 a [REDACTED], 1/8 a [REDACTED], 1/8 a [REDACTED], 1/8 a [REDACTED]
[REDACTED] e Usufrutto a [REDACTED].

A.3- provenienza

- **Successione** per la quota pari a 11/12 di proprietà di [REDACTED] tramite Denuncia di successione causa morte di [REDACTED], presentata il 14 febbraio 2023 volume 88888 numero 69468 anno 2023

Quote: 11/12 nuda proprietà a [REDACTED], 11/12 usufrutto e 1/12 proprietà a COMETTO Lucia.

- **Atto di Cessione di diritti di comproprietà** per la quota pari a 1/7 di [REDACTED] e Usufrutto di [REDACTED] tramite Atto di cessione di diritti di comproprietà, nota di trascrizione in data 07 settembre 1984 ric.to Carlo Alberto Parola in Busca reg.to a Cuneo il 24-09-1984 al n. 4791.

Quote: 11/12 [REDACTED] e 1/12 a [REDACTED]

- **Atto di divisione** per la quota pari a 1/7 di [REDACTED] tramite Atto di Assegno in Divisione, nota di trascrizione in data 06 settembre 1984 ric.to Carlo Alberto Parola in Busca reg.to a Cuneo il 24-09-1984 al n. 4289.

Quote: 5/6 a [REDACTED], 1/6 a [REDACTED] e Usufrutto a [REDACTED]

- **Atto di divisione** per la quota pari a 1/8 di [REDACTED] tramite Atto di Assegno in Divisione, nota di trascrizione in data 06 settembre 1984 ric.to Carlo Alberto Parola in Busca reg.to a Cuneo il 24-09-1984 al n. 4288.

Quote: 5/7 a [REDACTED], 1/7 a [REDACTED], 1/7 a [REDACTED] e Usufrutto a [REDACTED].

- **Successione** per la quota pari a 1/1 di [REDACTED] tramite Denuncia di successione causa morte di [REDACTED], presentata il 15 maggio 1984, registrata il 25-07-1985 art. 4008 cas. 5055

Quote: 5/7 [REDACTED], 1/7 [REDACTED], 1/7 [REDACTED] e Usufrutto a [REDACTED].

- **Testamento pubblico** per la quota pari a 1/1 di [REDACTED] tramite testamento pubblico causa morte di [REDACTED] in data 13 novembre 1983, nota di trascrizione di testamento pubblico attivato con Verbale ric.to Carlo Alberto Parola in Busca in data 23-02-1984 reg.to a Cuneo il 19-03-1984 al n. 1547.

Quote: 5/8 a [REDACTED], 1/8 a [REDACTED], 1/8 a [REDACTED], 1/8 a [REDACTED]
[REDACTED] e Usufrutto a [REDACTED]

3.9 COERENZE

A.1- coerenze

STALLA + TETTOIA + FIENILE

NORD: bealera;

OVEST: mappale 216;

SUD: mappale 220;

EST: mappale 218 e mappale 198.

TERRENO AGRICOLO

NORD: bealera;

OVEST: bealera;

SUD: mappale 219;

EST: mappale 197.

A.2- coerenze

TERRENO AGRICOLO MAP. 221 - 222

NORD: mappale 219 mappale 220 e mappale 197;

OVEST: bealera;

SUD: bealera;

EST: mappale 169 e mappale 50.

A.3- coerenze

LOCALE MUNGITURA

NORD: Strada via oltrestura Monea;

OVEST: mappale 197;

SUD: Ente urbano (cortile comune);

EST: Ente urbano (cortile comune).



TERRENO AGRICOLO MAP. 219 - 220

NORD: mappale 216 e mappale 197;

OVEST: bealera;

SUD: mappale 221;

EST: mappale 221 e mappale 222.



Studio Tecnico Tommaso geom. Blandi

Via Santa Croce, 12 - 12100 Cuneo - Tel-Fax 0171-696890 - email: info@studioblandi.com

Es. Imm. N. 42/2022

LOTTO -B-

ASTE
GIUDIZIARIE.it

5. DESCRIZIONE LOTTO -B-

5.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

- 1 – **Abitazione rurale** sito in Comune di Cuneo (CN), Via Monea Oltrestura n. snc, posta al piano terreno;
- 2 – **Autorimessa** sito in Comune di Cuneo (CN), Via Monea Oltrestura n. snc, posta al piano primo sotterraneo;
- 3 – **Terreno agricolo** sito in Comune di Cuneo (CN), Via Monea Oltrestura n. snc; di mq. 209

DATI CATASTALI:

- 1 - **ABITAZIONE RURALE**: censito al foglio 6, particella 198 sub. 3 cat. A/3 , cons. 6,5 vani, rendita € 265,20;
- 2 - **AUTORIMESSA**: censito al foglio 6, particella 198 sub. 6 (ex sub.5) cat. C/6 , cons. 76 mq, rendita € 137,38;

Quote di proprietà: **Nuda Proprietà per 1/1 intestato al sig.** [REDACTED]

Usufrutto per 1/1 intestato alla sig. [REDACTED]

- 3 - **TERRENO**: censito al foglio 6, particella 170 qualità Seminativo irriguo, r. dom € 2,05 r. agr € 1,19; di mq. 209

Quote di proprietà: **Nuda proprietà per 11/12 intestato alla sig.** [REDACTED]

Proprietà per 1/12⁵ e usufrutto 11/12 intestato alla sig. [REDACTED]

Cortile parzialmente ricoperto in ghiaia, eccetto alcune porzioni in calcestruzzo stabilizzato, foglio 6, particella 218 [AREA COMUNE AI LOTTI A-B e C].

⁵ Il certificato catastale indica una quota di 1/6 in luogo di 1/12. È in corso l'allineamento della quota corretta.

ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE – CUNEO FG. 6 MAP.198 SUB. 3 – 6 e FG.5 MAP. 170



VISTA SATELLITARE



Descrizione dell'immobile e confini:

Trattasi di **Abitazione rurale** inserita in una palazzina composta da 2 appartamenti, cantine ed autorimesse, ubicate nella frazione di **San Pietro Del Gallo** del comune di Cuneo, da cui dista c.a. 9 km.

La zona è prevalentemente agricola, poco servita dai mezzi di trasporto pubblici.

Gli immobili oggetto di tale stima, facenti parte del "Lotto B", vengono così individuati:

al piano terreno con accesso tramite scala comune vi è l'appartamento con ingresso in soggiorno, cucina, n. 2 camere, studio e balconi.

Di pertinenza vi è la cantina al *piano primo sotterraneo* ed autorimessa accessibile tramite rampa con pavimentazione coperta da ghiaia.

Di pertinenza vi è anche un Terreno agricolo (mappale 170) ad uso giardino.

Stato di conservazione e manutenzione:

L'immobile si presenta in buono stato manutentivo.

Impianti tecnologici:

Risulta dotato di impianto elettrico, idrico e fognario. Impianto di riscaldamento con caldaia a legna, per l'acqua calda boiler con bombolone a gas.

Finiture:

Abitazione 1: pavimentazione in gres porcellanato finto cotto effetto satinato (30x30) per l'intera abitazione e per il locale bagno piastrella in gres porcellanato color bianco effetto satinato con motivi (30x30). Serramenti in legno con doppio vetro (*alcuni con zanzariere*), le persiane sono in legno.

Vi è la presenza di tende da sole a righe color verde muschio e bianco.

Autorimessa: con pavimentazione in battuto di cemento, i portoni sono in ferro verniciato di colore rosso e finestre tipo Uglass.

In Comune ai lotti A-B-C vi è un cortile d'entrata antistante al fabbricato. (mappale 218)

5.2 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva **Abitazione 1**: abitazione 141,40 m² + balconi 33,20 m² + cantina 33,60 m²

Consistenza commerciale complessiva **Autorimessa**: 76,70 m²



5.3 STATO DI POSSESSO DEL BENE

Alla data del sopralluogo gli immobili risultano occupati dagli esecutati.



5.4 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Atto di inedificabilità (*vedere punto successivo 5.7*).

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

Pignoramento in data 07-03-2022 rep. N. 641 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di CUNEO in data 25 marzo 2022 Reg. Part. 2319 – Reg. Gen. 2961, derivante da Atto giudiziario pubblico ufficiale U.N.E.P. Tribunale di Cuneo, a favore di CASSA DI RISPARMIO DI FOSSANO S.P.A. con sede a Fossano c.f. 00166910042 contro [REDACTED]

Pignoramento in data 18-07-2019 rep. N.2306/2019 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di CUNEO in data 09 Settembre 2019 Reg. Part. 7280 – Reg. Gen. 2961, derivante da Atto giudiziario pubblico ufficiale Ufficiali giudiziari presso U.N.E.P., a favore di FA.MA.AR.CO S.P.A. con sede a Benevagienna c.f. 00268640042 contro [REDACTED]



Studio Tecnico Tommaso geom. Blandi
Via Santa Croce, 12 - 12100 Cuneo - Tel-Fax 0171-696890 - email: info@studioblandi.com

Es. Imm. N. 42/2022

Ipoteca Giudiziale in data 04-05-2019 n. rep. 552/2019, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di CUNEO in data 09 Settembre 2019 Reg. Part. 1065 – Reg. Gen. 9158, derivante da Decreto Ingiuntivo pubblico ufficiale Tribunale, a favore di FA.MA.AR.CO S.P.A. con sede a Bene Vagienna c.f. 00268640042 contro [REDACTED]
Capitale: 14.619,95 €
Totale: 17.023,12 €

4. **Pignoramento** in data 07-12-2018 rep. N. 471 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di CUNEO in data 26 febbraio 2018 Reg. Part. 1337 – Reg. Gen. 1768, derivante da Atto giudiziario pubblico ufficiale U.N.E.P. Tribunale di Cuneo, a favore di CASSA RURALE ED ARTIGIANA DI BOVES – BANCA DI CREDITO COOPERATIVO S.C. con sede a Boves c.f. 00254540040 contro [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

5. **Ipoteca Volontaria** in data 06-11-2015 n. rep. 31409/17818, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di CUNEO in data 11 Novembre 2015 Reg. Part. 1151 – Reg. Gen. 9583, derivante da Concessione a garanzia di finanziamento Notaio TESTA Michele a favore di CASSA DI RISPARMIO DI FOSSANO S.P.A. con sede a Fossano c.f. 00166910042 contro [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Capitale: 74.883,84 €
Interessi: 39.116,16 €
Tasso: 3.8 %
Totale: 114.000,00 €
Durata: 25 anni

Ipoteca Volontaria in data 03-10-2012 n. rep. 73299/33741, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di CUNEO in data 09 Ottobre 2012 Reg. Part. 1010 – Reg. Gen. 9843, derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario Notaio PAROLA Carlo Alberto a favore di CASSA DI RISPARMIO DI FOSSANO S.P.A. con sede a Fossano c.f. 00166910042 contro [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Capitale: 150.000,00 €

Interessi: -

Tasso: 5.75 %

Totale: 262.500,00 €

Durata: 15 anni



7. Ipoteca Volontaria in data 04-11-2009 n. rep. 71145/31801, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di CUNEO in data 11 Novembre 2009 Reg. Part. 1343 – Reg. Gen. 10678, derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario Notaio PAROLA Carlo Alberto a favore di CASSA DI RISPARMIO DI FOSSANO S.P.A. con sede a Fossano c.f. 00166910042 contro [REDACTED]

Capitale: 170.000,00 €

Interessi: -

Tasso: variabile

Totale: 297.5000,00 €

Durata: 15 anni



5.5 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'

Con accesso presso gli archivi del Comune di Cuneo si è potuto constatare quanto segue:

SITUAZIONE EDILIZIA

- CONCESSIONE EDILIZIA n.310 del 07/04/1993 – COSTRUZIONE FABBRICATO BIFAMILIARE USO CASA COLONICA
- CONCESSIONE EDILIZIA n.550 del 03/08/1994 – VARIANTE A C.E. N. 310/1993
- CONCESSIONE EDILIZIA n.4781 del 04/08/1997 – VARIANTE A C.E. N. 550/1994

Il fabbricato presenta lievi difformità interne.

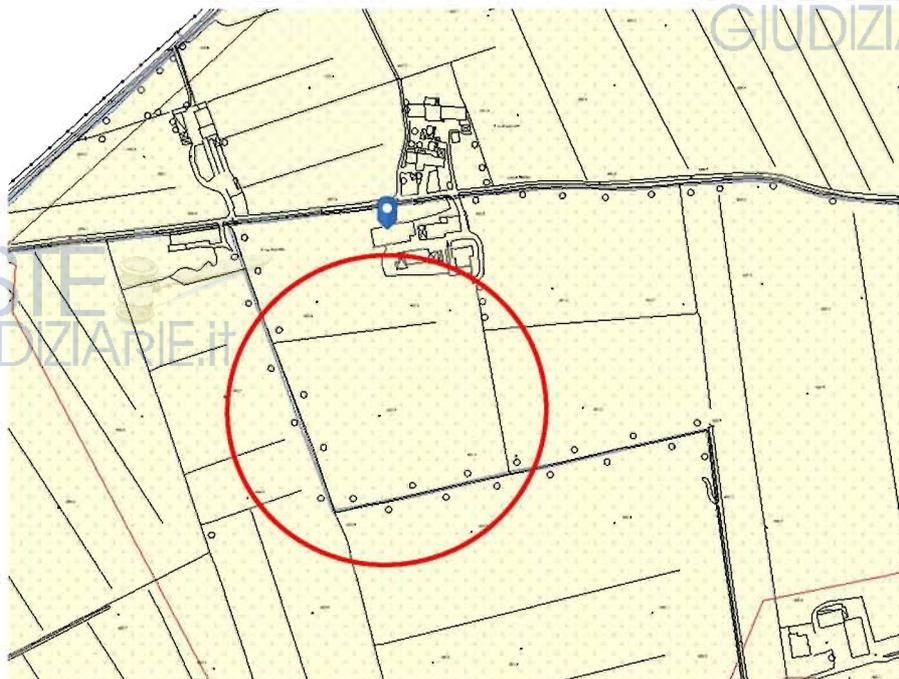


Studio Tecnico Tommaso geom. Blandi
Via Santa Croce, 12 - 12100 Cuneo - Tel-Fax 0171-696890 - email: info@studioblandi.com

Es. Imm. N. 42/2022

SITUAZIONE URBANISTICA

L'immobile è inserito nel vigente PRG in area denominata "TA I - TA - Territori agricoli con classe I di fertilità" del vigente Piano Regolatore Comunale e normato dall' ART. 77 delle norme tecniche di attuazione.



ESTRATTO DI PRGC: ZONA TA I - TA – Territori agricoli con classe I di fertilità

SITUAZIONE CATASTALE

Catastalmente è stato necessario eseguire pratica di variazione catastale per corretta individuazione.

GIUDIZI DI CONFORMITÀ

CONFORMITA' TECNICO/IMPIANTISTICA

L'immobile risulta dotato degli impianti essenziali ma non è stata rinvenuta alcuna certificazione di conformità (*impianti originali*).

5.6 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE

Attestato di prestazione energetica redatto da tecnico certificato in data 15/06/2023 e superfici commerciali.

5.7 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Il complesso immobiliare è stato costruito con atto di vincolo tramite il Comune di Cuneo ed i proprietari, con la clausola che venisse mantenuta la destinazione agricola e vincolo inedificatorio.



Studio Tecnico Tommaso geom. Blandi
Via Santa Croce, 12 - 12100 Cuneo - Tel-Fax 0171-696890 - email: info@studioblandi.com

Es. Imm. N. 42/2022

Di seguito si citano gli atti:

- Atto notarile pubblico del 02-02-1993 registrato il 06-02-1993 Registro generale 1048 Registro particolare 844 (fg. 6 map. 216 parte – 197 parte – 220 – 221 – 222 – 198 – 219 ex map. 9-11-67)

Si precisa che, l'assegnatario non coltivatore, dovrà procedere al pagamento degli oneri di urbanizzazione per la trasformazione del fabbricato rurale a civile (secondo l'Art. 25⁶ della L.R. 56/77).

⁶ Estratto dell'Art. 25. (Norme per le aree destinate ad attività agricole)

...omissis...

3. Possono avvalersi dei titoli abilitativi edilizi per l'edificazione delle residenze rurali:

a) gli imprenditori agricoli professionali, anche quali soci di cooperative;

b) i proprietari dei fondi e chi abbia titolo per l'esclusivo uso degli imprenditori agricoli di cui alla lettera a) e dei salariati fissi, addetti alla conduzione del fondo;

c) gli imprenditori agricoli non a titolo professionale ai sensi del comma 2, lettera m), che hanno residenza e domicilio nell'azienda interessata.

4. Possono avvalersi degli altri titoli abilitativi edilizi di cui al presente articolo i proprietari dei fondi e chi abbia titolo.

Il Piano Regolatore non può destinare ad usi extra-agricoli i suoli utilizzati per colture specializzate, irrigue e quelli ad elevata produttività, o dotati di infrastrutture e di impianti a supporto dell'attività agricola, e quelli inclusi in piani di riordino fondiario ed irriguo di iniziativa pubblica in corso di attuazione e in piani aziendali o interaziendali di sviluppo o comunque componenti azienda accorpata, se non in via eccezionale, quando manchino le possibilità di localizzazione alternative, per interventi strettamente necessari alla realizzazione di infrastrutture e servizi pubblici e di edilizia residenziale pubblica, nonché alla riqualificazione edilizia, di cui alla lettera d) dell'art. 11, e per gli interventi di completamento di cui alla lettera f) del 3° comma dell'art. 13 della presente legge; ulteriori eventuali eccezioni devono essere circostanziate e motivate.

6. La Regione, con deliberazione della Giunta regionale, può adottare provvedimenti cautelari con le procedure di cui all'articolo 9, commi 2 e 3, nelle aree di particolare fertilità. I provvedimenti cautelari di inibizione o sospensione, elaborati tenendo conto della particolare fertilità delle aree comprese nel provvedimento cautelare, hanno efficacia sino alla approvazione del PRG o di una sua variante e comunque non oltre i termini di cui all'articolo 58.

L'efficacia del titolo abilitativo edilizio per gli interventi edificatori nelle zone agricole è subordinato alla presentazione al comune di un atto di impegno dell'avente diritto che preveda:

a) il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola;

b) le classi di colture in atto e in progetto documentate a norma del 18° comma del presente articolo;

c) il vincolo del trasferimento di cubatura di cui al 17° comma;

d) le sanzioni per l'inosservanza degli impegni assunti.

L'atto è trascritto a cura dell'Amministrazione Comunale e a spese dell'intestatario su registri della proprietà immobiliare.

9. Non sono soggetti all'obbligo della trascrizione di cui ai commi 7 e 8 gli interventi di restauro e risanamento conservativo e quelli di cui all'articolo 17, comma 3, lettere b) e c), del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia).

10. È consentito il mutamento di destinazione d'uso, previa domanda e con il pagamento degli oneri relativi nei casi di morte, di invalidità e di cessazione per cause di forza maggiore, accertate dalla Commissione Comunale per l'agricoltura di cui alla legge regionale 63/78 e successive modificazioni ed integrazioni.

11. Nei casi di cui al comma 10 non costituisce mutamento di destinazione la prosecuzione dell'utilizzazione dell'abitazione da parte dell'interessato, suoi eredi o familiari.

...omissis...

5.8 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'

- **Riunione di usufrutto** per la quota pari a 1/2 usufrutto di [REDACTED] tramite Riunione di usufrutto causa morte di [REDACTED], presentata il 07 febbraio 2023 prot. n. CN0014502.

Quote: 1/1 usufrutto [REDACTED] e 1/1 nuda proprietà [REDACTED]⁷

- **Atto di Donazione** per la quota pari a 1/1 della nuda proprietà tramite Atto di Donazione in data 02 agosto 1993 rep n. 47392 Notaio Carlo Alberto Parola con sede a Cuneo, nota di trascrizione in data 30 agosto 1993 reg. part. 47392 reg. gen. 6318.

Quote: 1/1 nuda proprietà [REDACTED], 1/2 usufrutto [REDACTED], 1/2 usufrutto [REDACTED]

- **Atto di Cessione di diritti di comproprietà** per la quota pari a 1/7 di [REDACTED] e Usufrutto di [REDACTED] tramite Atto di cessione di diritti di comproprietà, nota di trascrizione in data 07 settembre 1984 ric.to Carlo Alberto Parola in Busca reg.to a Cuneo il 24-09-1984 al n. 4791.

Quote: 11/12 [REDACTED] e 1/12 a [REDACTED]

- **Atto di divisione** per la quota pari a 1/7 di [REDACTED] tramite Atto di Assegno in Divisione, nota di trascrizione in data 06 settembre 1984 ric.to Carlo Alberto Parola in Busca reg.to a Cuneo il 24-09-1984 al n. 4289.

Quote: 5/6 a [REDACTED], 1/6 a [REDACTED] e Usufrutto a [REDACTED]

- **Atto di divisione** per la quota pari a 1/8 di [REDACTED] tramite Atto di Assegno in Divisione, nota di trascrizione in data 06 settembre 1984 ric.to Carlo Alberto Parola in Busca reg.to a Cuneo il 24-09-1984 al n. 4288.

Quote: 5/7 a [REDACTED], 1/7 a [REDACTED], 1/7 a [REDACTED] e Usufrutto a [REDACTED]

- **Successione** per la quota pari a 1/1 di [REDACTED] tramite Denuncia di successione causa morte di [REDACTED], presentata il 15 maggio 1984, registrata il 25-07-1985 art. 4008 cas. 5055

⁷ Riunione di usufrutto effettuata dal sottoscritto per regolarizzare le quote post morte dell'esecutato

Quote: 5/7 a [REDACTED], 1/7 a [REDACTED], 1/7 a [REDACTED] e Usufrutto a [REDACTED]

- **Testamento pubblico** per la quota pari a 1/1 di [REDACTED] tramite testamento pubblico causa morte di [REDACTED] in data 13 novembre 1983, nota di trascrizione di testamento pubblico attivato con Verbale ric.to Carlo Alberto Parola in Busca in data 23-02-1984 reg.to a Cuneo il 19-03-1984 al n. 1547.

Quote: 5/8 a [REDACTED], 1/8 a [REDACTED], 1/8 a [REDACTED], 1/8 a [REDACTED] e Usufrutto a [REDACTED]

5.9 COERENZE

ABITAZIONE

NORD: mappale 218;

OVEST: mappale 222 e mappale 197;

SUD: mappale 221;

EST: mappale 170.

TERRENO AGRICOLO MAP. 170

NORD: mappale 169;

OVEST: mappale 197;

SUD: mappale 169;

EST: mappale 169.

LOTTO -C-

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

6. DESCRIZIONE LOTTO -C-

6.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

1 – Abitazione 2 sito in Comune di Cuneo (CN), Via Monea Oltrestura n. snc, posta al piano primo;

2 – Autorimessa sito in Comune di Cuneo (CN), Via Monea Oltrestura n. snc, posta al piano primo sotterraneo;

DATI CATASTALI:

ABITAZIONE 2: censito al foglio 6, particella 198 sub. 4 cat. A/3 , cons. 7 vani, rendita € 285,60;

AUTORIMESSA: censito al foglio 6, particella 198 sub. 7 cat. C/6 , cons. 74 mq, rendita € 124,72;

Quote di proprietà: Quote di proprietà: Nuda Proprietà per 1/1 intestato al sig. [REDACTED]

Usufrutto per 1/1 intestato alla sig. [REDACTED]

Cortile interamente ricoperto in ghiaia, eccetto alcune porzioni in calcestruzzo stabilizzato, foglio 6, particella 218 [AREA COMUNE AI LOTTI A-B e C].

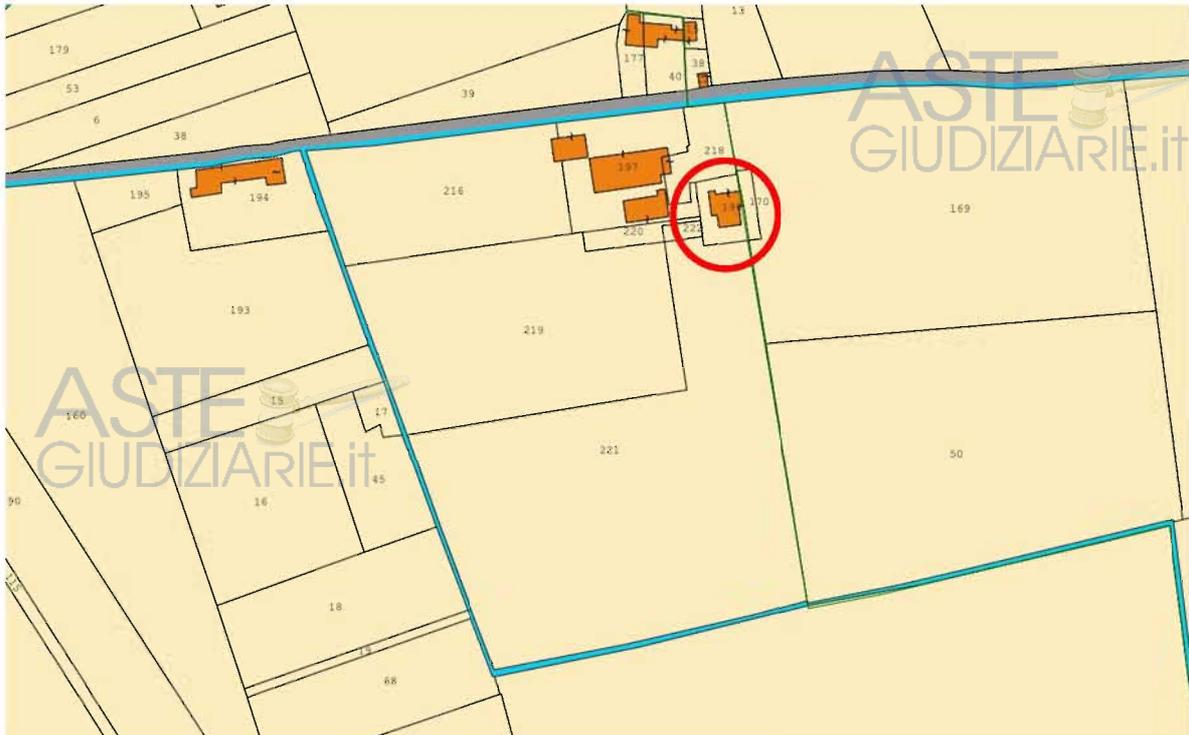
ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Studio Tecnico Tommaso geom. Blandi
Via Santa Croce, 12 - 12100 Cuneo - Tel-Fax 0171-696890 - email: info@studioblandi.com

Es. Imm. N. 42/2022

ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE – CUNEO FG. 6 MAP.198 SUB. 4 – 7



VISTA SATELLITARE



Studio Tecnico Tommaso geom. Blandi
Via Santa Croce, 12 - 12100 Cuneo - Tel-Fax 0171-696890 - email: info@studioblandi.com

Es. Imm. N. 42/2022

Descrizione dell'immobile e confini:

Trattasi di Abitazione rurale inserita in una palazzina composta da 2 appartamenti, cantine ed autorimesse, ubicate nella frazione di **San Pietro Del Gallo** del comune di Cuneo, da cui dista c.a. 9 km.

La zona è prevalentemente agricola, poco servita dai mezzi di trasporto pubblici.

Gli immobili oggetto di tale stima, facenti parte del "Lotto ", vengono così individuati:

Tramite scala comune si raggiunge il primo piano dove vi è il secondo appartamento composto da ingresso in ampio soggiorno e cucina open space, n. 2 bagni, n. 3 camere da letto, ampio terrazzo e balcone.

Di pertinenza vi è al piano secondo locale sottotetto al grezzo delle finiture, al piano primo sotterraneo autorimessa accessibile tramite rampa con pavimentazione coperta da ghiaia e terreno agricolo (map. 170) utilizzato come giardino in comune al Lotto B.

Stato di conservazione e manutenzione:

L'immobile si presenta in buono stato manutentivo.

Impianti tecnologici:

Risulta dotato di impianto elettrico, idrico e fognario.

Impianto di riscaldamento con caldaia a legna, per l'acqua calda boiler con bombolone a gas.

Finiture:

Abitazione: la pavimentazione è in gres porcellanato finto cotto effetto satinato (30x30) per l'intera abitazione e per il locale bagno piastrella in gres porcellanato color azzurro e bianco effetto lucido (30x30). Serramenti in legno doppio vetro (*alcuni con zanzariere*), le persiane sono in legno. Presenza di tende da sole a righe color verde muschio e bianco. Finiture su parti murarie in pietra

Autorimessa con pavimentazione in battuto di cemento, portoni in ferro verniciato di colore rosso e finestre a nastro Uglass.

Sottotetto al grezzo delle finiture, pavimento in battuto di cemento e tetto in legno a vista.

In Comune ai lotti A-B-C vi è un cortile d'entrata antistante al fabbricato. (mappale 218)

6.2 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva **Abitazione** : abitazione 140,47 m² + balconi 35,80 m² + sottotetto 113,30 m²

Consistenza commerciale complessiva **Autorimessa**: 69,92 m²

ASTE
GIUDIZIARIE.it

6.3 STATO DI POSSESSO DEL BENE

Alla data del sopralluogo gli immobili risultano occupati dagli esecutati.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

6.4 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Nessuna formalità, vincolo o onere.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

Pignoramento in data 07-03-2022 rep. N. 641 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di CUNEO in data 25 marzo 2022 Reg. Part. 2319 – Reg. Gen. 2961, derivante da Atto giudiziario pubblico ufficiale U.N.E.P. Tribunale di Cuneo, a favore di CASSA DI RISPARMIO DI FOSSANO S.P.A. con sede a Fossano c.f. 00166910042 contro [REDACTED]

Pignoramento in data 18-07-2019 rep. N.2306/2019 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di CUNEO in data 09 Settembre 2019 Reg. Part. 7280 – Reg. Gen. 2961, derivante da Atto giudiziario pubblico ufficiale Ufficiali giudiziari presso U.N.E.P., a favore di FA.MA.AR.CO S.P.A. con sede a Benevagienna c.f. 00268640042 contro [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Studio Tecnico Tommaso geom. Blandi

Via Santa Croce, 12 - 12100 Cuneo - Tel-Fax 0171-696890 - email: info@studioblandi.com

Es. Imm. N. 42/2022

Ipoteca Giudiziale in data 04-05-2019 n. rep. 552/2019, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di CUNEO in data 09 Settembre 2019 Reg. Part. 1065 – Reg. Gen. 9158, derivante da Decreto Ingiuntivo pubblico ufficiale Tribunale, a favore di FA.MA.AR.CO S.P.A. con sede a Bene Vagienna c.f. 00268640042 contro [REDACTED]

Totale: 17.023,12 €

4. Pignoramento in data 07-12-2018 rep. N. 471 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di CUNEO in data 26 febbraio 2018 Reg. Part. 1337 – Reg. Gen. 1768, derivante da Atto giudiziario pubblico ufficiale U.N.E.P. Tribunale di Cuneo, a favore di CASSA RURALE ED ARTIGIANA DI BOVES – BANCA DI CREDITO COOPERATIVO S.C. con sede a Boves c.f. 00254540040 contro [REDACTED]

5. Ipoteca Volontaria in data 06-11-2015 n. rep. 31409/17818, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di CUNEO in data 11 Novembre 2015 Reg. Part. 1151 – Reg. Gen. 9583, derivante da Concessione a garanzia di finanziamento Notaio TESTA Michele a favore di CASSA DI RISPARMIO DI FOSSANO S.P.A. con sede a Fossano c.f. 00166910042 contro [REDACTED]

Capitale: 74.883,84 €

Interessi: 39.116,16 €

Tasso: 3.8 %

Totale: 114.000,00 €

Durata: 25 anni

Ipoteca Volontaria in data 03-10-2012 n. rep. 73299/33741, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di CUNEO in data 09 Ottobre 2012 Reg. Part. 1010 – Reg. Gen. 9843, derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario Notaio PAROLA Carlo Alberto a favore di CASSA DI RISPARMIO DI FOSSANO S.P.A. con sede a Fossano c.f. 00166910042 contro [REDACTED]

Capitale: 150.000,00 €

Interessi: -

Tasso: 5.75 %

Totale: 262.500,00 €

Durata: 15 anni



Ipoteca Volontaria in data 04-11-2009 n. rep. 71145/31801, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di CUNEO in data 11 Novembre 2009 Reg. Part. 1343 – Reg. Gen. 10678, derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario Notaio PAROLA Carlo Alberto a favore di CASSA DI RISPARMIO DI FOSSANO S.P.A. con sede a Fossano c.f. 00166910042 contro [REDACTED]

Capitale: 170.000,00 €

Interessi: -

Tasso: variabile

Totale: 297.5000,00 €

Durata: 15 anni



6.5 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'

Con accesso presso gli archivi del Comune di Cuneo si è potuto constatare quanto segue:

SITUAZIONE EDILIZIA

- CONCESSIONE EDILIZIA n.310 del 07/04/1993 – COSTRUZIONE FABBRICATO BIFAMILIARE USO CASA COLONICA
- CONCESSIONE EDILIZIA n.550 del 03/08/1994 – VARIANTE A C.E. N. 310/1993
- CONCESSIONE EDILIZIA n.4781 del 04/08/1997 – VARIANTE A C.E. N. 550/1994

Il fabbricato risulta conforme con lievi difformità interne.

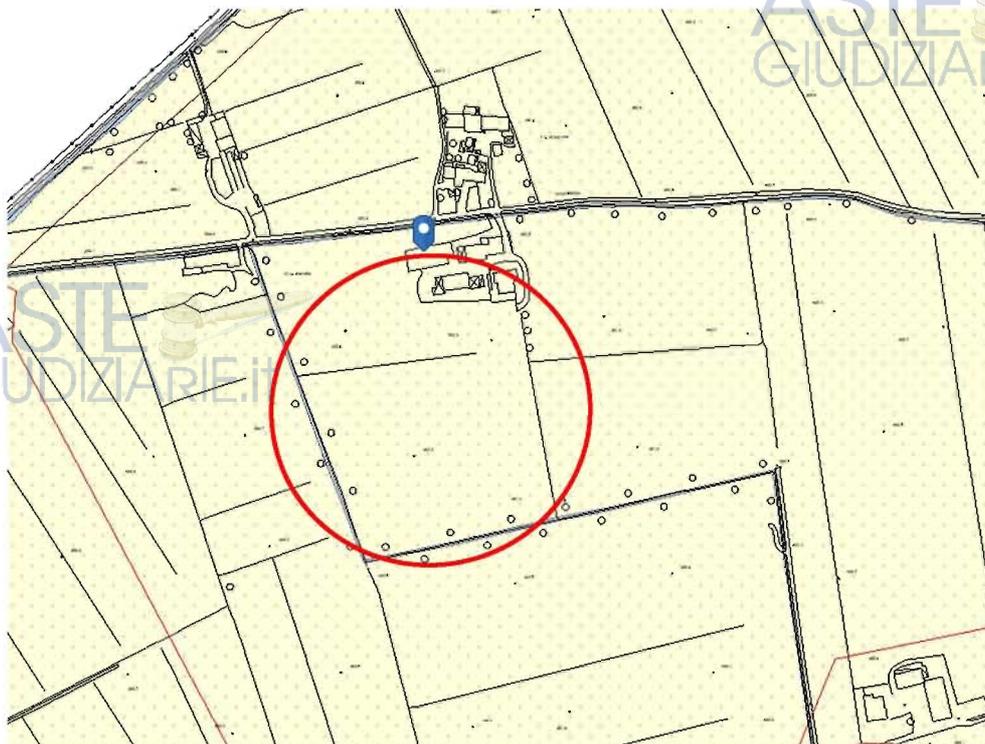


Studio Tecnico Tommaso geom. Blandi
Via Santa Croce, 12 - 12100 Cuneo - Tel-Fax 0171-696890 - email: info@studioblandi.com

Es. Imm. N. 42/2022

SITUAZIONE URBANISTICA

L'immobile è inserito nel vigente PRG in area denominata "TA I - TA - Territori agricoli con classe I di fertilità" del vigente Piano Regolatore Comunale e normato dall' ART. 77 delle norme tecniche di attuazione.



ESTRATTO DI PRGC: ZONA TA I - TA – Territori agricoli con classe I di fertilità

SITUAZIONE CATASTALE

Catastralmente risulta conforme.



GIUDIZI DI CONFORMITÀ

CONFORMITA' TECNICO/IMPIANTISTICA

L'immobile risulta dotato degli impianti essenziali ma non è stata rinvenuta alcuna certificazione di conformità (*impianti originali*).

6.6 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE

Attestato di prestazione energetica redatta da tecnico abilitato in data 15/06/2023 e superfici commerciali.

6.7 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Il complesso immobiliare è stato costruito con atto di vincolo tramite il Comune di Cuneo ed i proprietari, con la clausola che venisse mantenuta la destinazione agricola e vincolo Inedificatorio.



Studio Tecnico Tommaso geom. Blandi

Via Santa Croce, 12 - 12100 Cuneo - Tel-Fax 0171-696890 - email: info@studioblandi.com

Es. Imm. N. 42/2022

Di seguito si citano gli atti:

- Atto notarile pubblico del 02-02-1993 registrato il 06-02-1993 Registro generale 1048 Registro particolare 844 (fg. 6 map. 216 parte – 197 parte – 220 – 221 – 222 – 198 – 219 ex map. 9-11-67)

Si precisa che, l'assegnatario non coltivatore, dovrà procedere al pagamento degli oneri di urbanizzazione per la trasformazione del fabbricato rurale a civile (secondo l'Art. 25⁸ della L.R. 56/77).

⁸ Estratto dell'Art. 25. (Norme per le aree destinate ad attività agricole)

...omissis...

3. Possono avvalersi dei titoli abilitativi edilizi per l'edificazione delle residenze rurali:

- a) gli imprenditori agricoli professionali, anche quali soci di cooperative;
- b) i proprietari dei fondi e chi abbia titolo per l'esclusivo uso degli imprenditori agricoli di cui alla lettera a) e dei salariati fissi, addetti alla conduzione del fondo;
- c) gli imprenditori agricoli non a titolo professionale ai sensi del comma 2, lettera m), che hanno residenza e domicilio nell'azienda interessata.

4. Possono avvalersi degli altri titoli abilitativi edilizi di cui al presente articolo i proprietari dei fondi e chi abbia titolo.

Il Piano Regolatore non può destinare ad usi extra-agricoli i suoli utilizzati per colture specializzate, irrigue e quelli ad elevata produttività, o dotati di infrastrutture e di impianti a supporto dell'attività agricola, e quelli inclusi in piani di riordino fondiario ed irriguo di iniziativa pubblica in corso di attuazione e in piani aziendali o interaziendali di sviluppo o comunque componenti azienda accorpata, se non in via eccezionale, quando manchino le possibilità di localizzazione alternative, per interventi strettamente necessari alla realizzazione di infrastrutture e servizi pubblici e di edilizia residenziale pubblica, nonché alla riqualificazione edilizia, di cui alla lettera d) dell'art. 11, e per gli interventi di completamento di cui alla lettera f) del 3° comma dell'art. 13 della presente legge; ulteriori eventuali eccezioni devono essere circostanziatamente motivate.

6. La Regione, con deliberazione della Giunta regionale, può adottare provvedimenti cautelari con le procedure di cui all'articolo 9, commi 2 e 3, nelle aree di particolare fertilità. I provvedimenti cautelari di inibizione o sospensione, elaborati tenendo conto della particolare fertilità delle aree comprese nel provvedimento cautelare, hanno efficacia sino alla approvazione del PRG o di una sua variante e comunque non oltre i termini di cui all'articolo 58.

L'efficacia del titolo abilitativo edilizio per gli interventi edificatori nelle zone agricole è subordinato alla presentazione al comune di un atto di impegno dell'avente diritto che preveda:

- a) il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola;
- b) le classi di colture in atto e in progetto documentate a norma del 18° comma del presente articolo;
- c) il vincolo del trasferimento di cubatura di cui al 17° comma;
- d) le sanzioni per l'inosservanza degli impegni assunti.

L'atto è trascritto a cura dell'Amministrazione Comunale e a spese dell'intestatario su registri della proprietà immobiliare.

9. Non sono soggetti all'obbligo della trascrizione di cui ai commi 7 e 8 gli interventi di restauro e risanamento conservativo e quelli di cui all'articolo 17, comma 3, lettere b) e c), del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia).

10. È consentito il mutamento di destinazione d'uso, previa domanda e con il pagamento degli oneri relativi nei casi di morte, di invalidità e di cessazione per cause di forza maggiore, accertate dalla Commissione Comunale per l'agricoltura di cui alla legge regionale 63/78 e successive modificazioni ed integrazioni.

11. Nei casi di cui al comma 10 non costituisce mutamento di destinazione la prosecuzione dell'utilizzazione dell'abitazione da parte dell'interessato, suoi eredi o familiari.

...omissis...



Studio Tecnico Tommaso geom. Blandi

Via Santa Croce, 12 - 12100 Cuneo - Tel-Fax 0171-696890 - email: info@studioblandi.com

Es. Imm. N. 42/2022

6.8 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'

- **Riunione di usufrutto** per la quota pari a 1/2 usufrutto di [REDACTED] tramite Riunione di usufrutto causa morte di [REDACTED], presentata il 07 febbraio 2023 prot. n. CN0014502.

Quote: 1/1 usufrutto [REDACTED] e 1/1 nuda proprietà [REDACTED]⁹

- **Atto di Donazione** per la quota pari a 1/1 della nuda proprietà tramite Atto di Donazione in data 02 agosto 1993 rep n. 47392 Notaio Carlo Alberto Parola con sede a Cuneo, nota di trascrizione in data 30 agosto 1993 reg. part. 47392 reg. gen. 6318.

Quote: 1/1 nuda proprietà [REDACTED], 1/2 usufrutto [REDACTED], 1/2 usufrutto [REDACTED]

- **Atto di Cessione di diritti di comproprietà** per la quota pari a 1/7 di [REDACTED] e Usufrutto di [REDACTED] tramite Atto di cessione di diritti di comproprietà, nota di trascrizione in data 07 settembre 1984 ric.to Carlo Alberto Parola in Busca reg.to a Cuneo il 24-09-1984 al n. 4791.

Quote: 11/12 a [REDACTED] e 1/12 [REDACTED]

- **Atto di divisione** per la quota pari a 1/7 di [REDACTED] tramite Atto di Assegno in Divisione, nota di trascrizione in data 06 settembre 1984 ric.to Carlo Alberto Parola in Busca reg.to a Cuneo il 24-09-1984 al n. 4289.

Quote: 5/6 a [REDACTED], 1/6 a [REDACTED] e Usufrutto a [REDACTED]

- **Atto di divisione** per la quota pari a 1/8 di [REDACTED] tramite Atto di Assegno in Divisione, nota di trascrizione in data 06 settembre 1984 ric.to Carlo Alberto Parola in Busca reg.to a Cuneo il 24-09-1984 al n. 4288.

Quote: 5/7 a [REDACTED], 1/7 a [REDACTED], 1/7 a [REDACTED] e Usufrutto a [REDACTED]

- **Successione** per la quota pari a 1/1 di [REDACTED] tramite Denuncia di successione causa morte di [REDACTED], presentata il 15 maggio 1984, registrata il 25-07-1985 art. 4008 cas. 5055

⁹ Riunione di usufrutto effettuata dal sottoscritto per regolarizzare le quote post morte dell'esecutato

Quote: 5/7 a [REDACTED], 1/7 a [REDACTED], 1/7 a [REDACTED] e Usufrutto a [REDACTED]

- **Testamento pubblico** per la quota pari a 1/1 di [REDACTED] tramite testamento pubblico causa morte di [REDACTED] in data 13 novembre 1983, nota di trascrizione di testamento pubblico attivato con Verbale ric.to Carlo Alberto Parola in Busca in data 23-02-1984 reg.to a Cuneo il 19-03-1984 al n. 1547.

Quote: 5/8 a [REDACTED], 1/8 a [REDACTED], 1/8 a [REDACTED], 1/8 a [REDACTED]

6.9 COERENZE

ABITAZIONE

NORD: mappale 218;

OVEST: mappale 222 e mappale 197;

SUD: mappale 221;

EST: mappale 170.

TERRENO AGRICOLO MAP. 170 (in comune al Lotto B)

NORD: mappale 169;

OVEST: mappale 197;

SUD: mappale 169;

EST: mappale 169.

LOTTO -D -

7. DESCRIZIONE LOTTO -D-

7.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

1 – Trattasi di **Terreno agricolo a vocazione coltiva** sito in Comune di Cuneo (CN), Via Monea Oltrestura n. snc;

DATI CATASTALI:

TERRENO: censito al foglio 5, particella 169 qualità Seminativo irriguo arboreo, Sup. 19.121 mq., r. dom € 187,63 r. agr € 108,63.

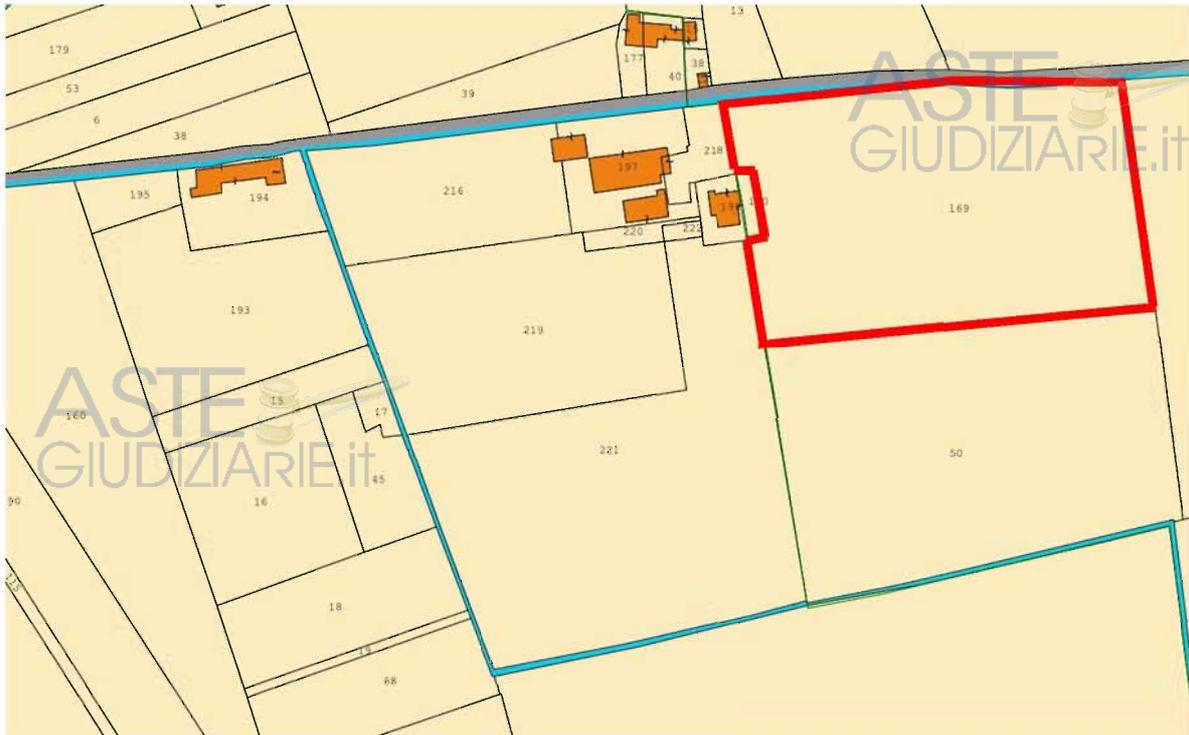
Quote di proprietà: Nuda proprietà per 11/24 intestato alla sig. [REDACTED]

Nuda proprietà per 11/24 intestato alla sig. [REDACTED]

Proprietà per 1/12¹⁰ e usufrutto 22/24 intestato alla sig. [REDACTED]

¹⁰ Il certificato catastale indica una quota di 1/6 in luogo di 1/12. È in corso l'allineamento della quota corretta.

ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE – CUNEO FG. 5 MAP.169



VISTA SATELLITARE



Studio Tecnico Tommaso geom. Blandi
Via Santa Croce, 12 - 12100 Cuneo - Tel-Fax 0171-696890 - email: info@studioblandi.com

Es. Imm. N. 42/2022

7.2 DESCRIZIONE

Descrizione dell'immobile e confini:

Trattasi di terreno agricolo, ubicato in Frazione **San Pietro Del Gallo** del comune di Cuneo.

La zona è prevalentemente agricola, ed è di buona giacitura pianeggiante, irriguo e ben raggiungibile.

Individuazione:

Terreno agricolo (mappale 169) di forma regolare rettangolare di mq 19.121 (circa 5 giornate piemontesi), irriguo e strada di accesso adiacente al terreno.

7.3 STATO DI POSSESSO DEL BENE

Alla data del sopralluogo i beni risultano utilizzati dall'esecutato.

7.4 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Nessuna formalità, vincolo o onere.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

Pignoramento in data 07-03-2022 rep. N. 641 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di CUNEO in data 25 marzo 2022 Reg. Part. 2319 – Reg. Gen. 2961, derivante da Atto giudiziario pubblico ufficiale U.N.E.P. Tribunale di Cuneo, a favore di CASSA DI RISPARMIO DI FOSSANO S.P.A. con sede a Fossano c.f. 00166910042 contro [REDACTED]

2. Ipoteca Volontaria in data 17-09-2018 n. rep. 34637/20537, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di CUNEO in data 20 Settembre 2018 Reg. Part. 1089 – Reg. Gen. 8427, derivante da

Concessione a garanzia di mutuo fondiario Notaio TESTA Michele a favore di CASSA DI RISPARMIO DI FOSSANO S.P.A. con sede a Fossano c.f. 00166910042 contro [REDACTED]

Capitale: 35.689,65 €

Interessi: 20.310,35 €

Tasso: 4.25%

Totale: 56.000,00 €

Durata: 25 anni

- 3. Pignoramento** in data 07-12-2018 rep. N. 471 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di CUNEO in data 26 febbraio 2018 Reg. Part. 1337 – Reg. Gen. 1768, derivante da Atto giudiziario pubblico ufficiale U.N.E.P. Tribunale di Cuneo, a favore di CASSA RURALE ED ARTIGIANA DI BOVES – BANCA DI CREDITO COOPERATIVO S.C. con sede a Boves c.f. 00254540040 contro [REDACTED]

- 4. Ipoteca Volontaria** in data 06-11-2015 n. rep. 31409/17818, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di CUNEO in data 11 Novembre 2015 Reg. Part. 1151 – Reg. Gen. 9583, derivante da Concessione a garanzia di finanziamento Notaio TESTA Michele a favore di CASSA DI RISPARMIO DI FOSSANO S.P.A. con sede a Fossano c.f. 00166910042 contro [REDACTED]

Capitale: 74.883,84 €

Interessi: 39.116,16 €

Tasso: 3.8 %

Totale: 114.000,00 €

Durata: 25 anni

- 5. Ipoteca Volontaria** in data 03-10-2012 n. rep. 73299/33741, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di CUNEO in data 09 Ottobre 2012 Reg. Part. 1010 – Reg. Gen. 9843, derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario Notaio PAROLA Carlo Alberto a favore di CASSA DI RISPARMIO DI

FOSSANO S.P.A. con sede a Fossano c.f. 00166910042 contro [REDACTED]

Capitale: 150.000,00 €

Interessi: -

Tasso: 5.75 %

Totale: 262.500,00 €

Durata: 15 anni

- 6. Ipoteca Volontaria** in data 04-11-2009 n. rep. 71145/31801, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di CUNEO in data 11 Novembre 2009 Reg. Part. 1343 – Reg. Gen. 10678, derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario Notaio PAROLA Carlo Alberto a favore di CASSA DI RISPARMIO DI FOSSANO S.P.A. con sede a Fossano c.f. 00166910042 contro [REDACTED]

Capitale: 170.000,00 €

Interessi: -

Tasso: variabile

Totale: 297.5000,00 €

Durata: 15 anni



Studio Tecnico Tommaso geom. Blandi

Via Santa Croce, 12 - 12100 Cuneo - Tel-Fax 0171-696890 - email: info@studioblandi.com

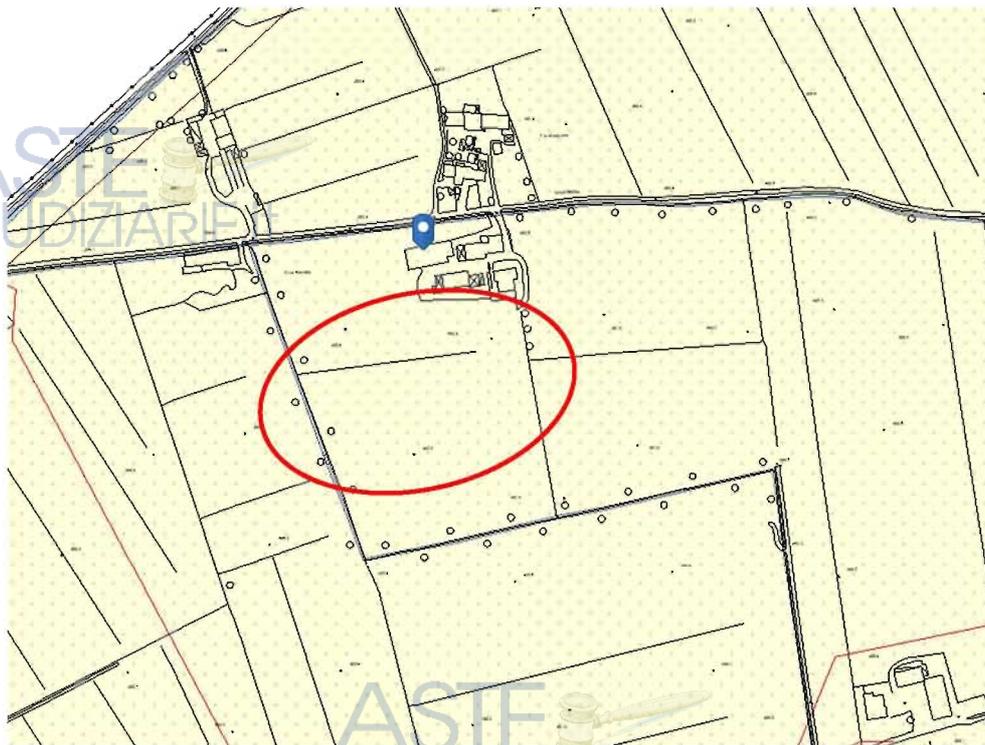
Es. Imm. N. 42/2022



7.5 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'

SITUAZIONE URBANISTICA

L'immobile è inserito nel vigente PRG in area denominata "TA I - TA - Territori agricoli con classe I di fertilità" del vigente Piano Regolatore Comunale e normato dall' ART. 77 delle norme tecniche di attuazione.



ESTRATTO DI PRGC: ZONA TA I - TA – Territori agricoli con classe I di fertilità

7.7 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Non ci sono spese e informazioni per l'acquirente.

7.8 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'

- **Successione** per la quota pari a 11/12 di proprietà di [REDACTED] tramite Denuncia di successione causa morte di [REDACTED], presentata il 14 febbraio 2023 volume 88888 numero 69468 anno 2023
Quote: 11/24 nuda proprietà a [REDACTED], 11/24 nuda proprietà a [REDACTED], 22/24 usufrutto e 2/24 proprietà a [REDACTED].



Studio Tecnico Tommaso geom. Blandi
Via Santa Croce, 12 - 12100 Cuneo - Tel-Fax 0171-696890 - email: info@studioblandi.com

Es. Imm. N. 42/2022

- **Atto di Cessione di diritti di comproprietà** per la quota pari a 1/7 di [REDACTED] e Usufrutto di [REDACTED] tramite Atto di cessione di diritti di comproprietà, nota di trascrizione in data 07 settembre 1984 ric.to Carlo Alberto Parola in Busca reg.to a Cuneo il 24-09-1984 al n. 4791.

Quote: 11/12 a [REDACTED] e 1/12 a [REDACTED]

- **Atto di divisione** per la quota pari a 1/7 di [REDACTED] tramite Atto di Assegno in Divisione, nota di trascrizione in data 06 settembre 1984 ric.to Carlo Alberto Parola in Busca reg.to a Cuneo il 24-09-1984 al n. 4289.

Quote: 5/6 a [REDACTED], 1/6 a [REDACTED] e Usufrutto a [REDACTED].

- **Atto di divisione** per la quota pari a 1/8 di [REDACTED] tramite Atto di Assegno in Divisione, nota di trascrizione in data 06 settembre 1984 ric.to Carlo Alberto Parola in Busca reg.to a Cuneo il 24-09-1984 al n. 4288.

Quote: 5/7 a [REDACTED], 1/7 a [REDACTED], 1/7 a [REDACTED] e Usufrutto a [REDACTED].

- **Successione** per la quota pari a 1/1 di [REDACTED] tramite Denuncia di successione causa morte di [REDACTED], presentata il 15 maggio 1984, registrata il 25-07-1985 art. 4008 cas. 5055

Quote: 5/7 a [REDACTED], 1/7 a [REDACTED], 1/7 a [REDACTED] e Usufrutto a [REDACTED].

- **Testamento pubblico** per la quota pari a 1/1 di [REDACTED] tramite testamento pubblico causa morte di [REDACTED] in data 13 novembre 1983, nota di trascrizione di testamento pubblico attivato con Verbale ric.to Carlo Alberto Parola in Busca in data 23-02-1984 reg.to a Cuneo il 19-03-1984 al n. 1547.

Quote: 5/8 a [REDACTED], 1/8 a [REDACTED], 1/8 a [REDACTED], 1/8 a [REDACTED] e Usufrutto a [REDACTED].

7.9 COERENZE

TERRENO AGRICOLO MAP. 169

NORD: bealera;

OVEST: mappale 170, 218, 221;

SUD: mappale 50;

EST: mappale 184.

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

Studio Tecnico Tommaso geom. Blandi
Via Santa Croce, 12 - 12100 Cuneo - Tel-Fax 0171-696890 - email: info@studioblandi.com

Es. Imm. N. **42/2022**

8. VALUTAZIONE DEL LOTTO

8.1 CRITERIO DI STIMA:

Esaminate tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto di esecuzione, la loro posizione, ubicazione e vie di accesso, servitù attive e passive, destinazione d'uso, determinata la consistenza in superficie commerciale dei locali, le caratteristiche tipologiche e lo stato di conservazione, tenuto conto in particolare dell'andamento del mercato immobiliare nella zona interessata, della posizione urbanistica dei fabbricati (ai sensi della Legge 47/85 del 28 febbraio 1985 e ss.mm.ii) nonché di quella catastale, dello stato locativo e di quant'altro possa concorrere alla formazione del valore in comune commercio, riferito alla data odierna, lo scrivente procede ora alla stima dei medesimi.

Il procedimento adottato è del tipo "sintetico comparativo" (*metodo del confronto di mercato - market comparison approach*) con immobili simili posti nelle vicinanze e con adozione di criteri di prudenza visto il tipo di vendita forzata; la stima viene eseguita a misura, mediante l'applicazione di valori unitari per metro quadrato di superficie commerciale, intendendosi però addivenire ad una valutazione complessiva a corpo, con idonei arrotondamenti.

Nella valutazione sotto riportata sono state naturalmente tenute in conto parti comuni, servitù attive e passive, ecc.

Ciò consentirà di avere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale dell'immobile da stimare.

Nell'attribuzione del valore unitario vengono considerate la particolare posizione del bene, le caratteristiche costruttive, l'isolamento, gli impianti, il grado di vetustà e lo stato generale di conservazione.

Indagine di mercato

Lo scrivente ha effettuato un'indagine di mercato per aggiornamenti approfonditi dei valori di mercato immobiliare della zona.

Dopo aver consultato l'osservatorio "quotazioni immobiliari" dell'Agenzia del Territorio di Cuneo, i valori Agricoli Medi della provincia, interpellato alcune Agenzie Immobiliari, oltre ad aver consultato alcuni annunci presenti su internet, ritiene opportuno, equo e cautelativo, applicate le opportune correzioni conseguenti alla contrattura del mercato immobiliare attuale nonché conservative dell'immobile, adottare i seguenti valori unitari:

VALORE DI MERCATO (OMV)

Valore di mercato degli immobili del lotto -A- nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: **€/mq 300,00** e di **5,00 €/mq** per l'area cortilizia.

Valore di mercato degli immobili del lotto -B- nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: **€/mq 1.100,00** ed **€/mq 15,00** per il giardino di pertinenza.

Valore di mercato degli immobili del lotto -C- nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: **€/mq 1.100,00**.

Valore di mercato degli immobili del lotto -D- nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: **€/G.ta P.se 40.000,00**.

8.3 SCHEDA DI VALUTAZIONE – LOTTO -A-

Comune: CUNEO (CN)
Frazione: SAN PIETRO DEL GALLO
Dati catastali: Fg. 6 num. 197 sub. 2; Fg. 6 num. 197; Fg. 6 num. 216,
mapp. 218 (area comune)



CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.	€/mq	Valore
Stalla	584,05	100%	584,05	300,00€	175.215,00€
Fienile	185,45	60%	111,27	300,00€	33.381,00€
Tettoia	154,90	40%	61,96	300,00€	18.588,00€
Area di pertinenza	2.664,00	5%	133,20	100,00€	13.320,00€
Trincea	315,73	10%	31,57	300,00€	9.471,00€
Valore totale immobili					249.975,00

Valore catastale: € 126.882,00

Valore di stima: € 249.975,00

Valore di stima arrotondato: € 250.000,00

DESCRIZIONE	Superficie	€ a giornata Piemontese	importo
SEMINATIVO IRRIGUO – FG.6 MAP. 216 (5529 mq)	5.529 mq	40.000,00 €	58.015,00 €
SEMINATIVO IRRIG. ARB. – FG.6 MAP. 221 – 222 (19154 mq)	19.154 mq	40.000,00 €	201.091,00 €
SEMINATIVO IRRIG. ARB. – FG.6 MAP. 219 – 220 (10680 mq)	10.680 mq	40.000,00 €	112.094,00 €
VALORE TERRENO AGRICOLO			371.200,00 €

9,28 Giornate piemontesi

Valore catastale: € 5.872,50

Valore di stima: € 371.200,00

Valore di stima arrotondato € 371.000,00



VALORE STIMATO LOTTO -A- € 621.000,00
(euro seicentoventunomila/00)



Studio Tecnico Tommaso geom. Blandi
Via Santa Croce, 12 - 12100 Cuneo - Tel-Fax 0171-696890 - email: info@studioblandi.com

Es. Imm. N. 42/2022

Ripartizione della stima in funzione del titolo e della quota:



LOTTO -A-									
Intestazione	Valore Stimato	Diritto	Quota	Valore di riferimento	Età	Coeff. Usuf.		% Nuda Proprietà	Valore finale
						Interesse	Coeff. Multipl.		
	621.000,00 €	Usufrutto	11/12	569.250,00 €	83	5%	4		113.850,00 €
		Proprietà	1/12	51.750,00 €					51.750,00 €
		Nuda Proprietà	11/12	569.250,00 €	83			80%	455.400,00 €
									621.000,00 €



Studio Tecnico Tommaso geom. Blandi

Via Santa Croce, 12 - 12100 Cuneo - Tel-Fax 0171-696890 - email: info@studioblandi.com

Es. Imm. N. 42/2022

8.4 SCHEDA DI VALUTAZIONE – LOTTO -B-

(Immobili 1 e 2)

Comune: CUNEO (CN)
Frazione: SAN PIETRO DEL GALLO
Dati catastali: Fg. 6 num. 198 sub. 3 – 6 , map. 218 (area comune); fg.5 map. 170



CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.	€/mq	Valore
Abitazione	141,05	100%	141,05	1.100,00€	155.155,00€
Balcone	33,20	25%	8,30	1.100,00€	9.130,00€
Cantina	33,60	20%	6,72	1.100,00€	7.392,00€
Autorimessa	76,70	30%	23,01	1.100,00€	25.311,00€
Valore totale immobili					196.988,00

Valore catastale: € 6.103,12
Valore di stima: € 196.988,00
Valore di stima arrotondato € 197.000,00
Riduzione per pagamento eventuali oneri di urbanizzazione: € 25.000,00

VALORE STIMATO (immobili 1 e 2) € 172.000,00
(euro centosettantaduemila/00)

(Immobile 3)

Comune: CUNEO (CN)
Frazione: SAN PIETRO DEL GALLO
Dati catastali: fg.5 map. 170



CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.	€/mq	Valore
Terreno di pertinenza	209	100%	209	15,00€	3.135,00€
Valore totale					3.135,00

Valore catastale: € 230,63
Valore di stima: € 3.135,00
Valore di stima arrotondato € 3.000,00

VALORE STIMATO (immobile 3) € 3.000,00
(euro tremila/00)

Totale Valore stimato intero Lotto -B- 175.000,00
(Euro centosettantacinquemila)



Studio Tecnico Tommaso geom. Blandi
Via Santa Croce, 12 - 12100 Cuneo - Tel-Fax 0171-696890 - email: info@studioblandi.com

Es. Imm. N. 42/2022

Ripartizione della stima in funzione del titolo e della quota:



LOTTO -B- (Immobili 1 e 2)										
Intestazione	Valore Stimato	Diritto	Quota	Valore di riferimento	Età	Coeff. Usuf.		% Nuda Proprietà	Valore finale	
						Interesse	Coeff. Multipl.			
	172.000,00 €	Usufrutto	1	172.000,00 €	83	5%	4		34.400,00 €	
		Proprietà	1	172.000,00 €					80%	137.600,00 €
									172.000,00 €	
LOTTO -B- (Immobile 3)										
Intestazione	Valore Stimato	Diritto	Quota	Valore di riferimento	Età	Coeff. Usuf.		% Nuda Proprietà	Valore finale	
						Interesse	Coeff. Multipl.			
	3.000,00 €	Usufrutto	11/12	2.750,00 €	83	5%	4		550,00 €	
		Proprietà	1/12	250,00 €						250,00 €
		Nuda Proprietà	11/12	2.750,00 €	83				80%	2.200,00 €
									3.000,00 €	
									totale 175.000,00 €	



Studio Tecnico Tommaso geom. Blandi
Via Santa Croce, 12 - 12100 Cuneo - Tel-Fax 0171-696890 - email: info@studioblandi.com

Es. Imm. N. 42/2022

8.5 SCHEDA DI VALUTAZIONE – LOTTO -C-

Comune: CUNEO (CN)
Frazione: SAN PIETRO DEL GALLO
Dati catastali: Fg. 6 num. 198 sub. 4 – 7, map. 218 (area comune)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.	€/mq	Valore
Abitazione	140,47	100%	140,47	1.100,00€	154.517,00€
Balcone	35,80	25%	8,95	1.100,00€	9.845,00€
Sottotetto	113,30	20%	22,66	1.100,00€	24.926,00€
Autorimessa	69,92	30%	20,97	1.100,00€	23.073,60€
Valore totale immobili totale, m²					212.361,60

Valore catastale: € 103.792,50

Valore catastale: € 212.361,60

Valore di stima arrotondato € 212.000,00

Riduzione per pagamento eventuali oneri di urbanizzazione: € 25.000,00

VALORE STIMATO € 187.000,00
(euro centoottantasettemila/00)

Ripartizione della stima in funzione del titolo e della quota:

LOTTO -C-									
Intestazione	Valore Stimato	Diritto	Quota	Valore di riferimento	Età	Coeff. Usuf.		% Nuda Proprietà	Valore finale
						Interesse	Coeff. Multipl.		
	187.000,00 €	Usufrutto	1	187.000,00 €	83	5%	4		37.400,00 €
		Proprietà	1	187.000,00 €				80%	149.600,00 €
									187.000,00 €

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Studio Tecnico Tommaso geom. Blandi
Via Santa Croce, 12 - 12100 Cuneo - Tel-Fax 0171-696890 - email: info@studioblandi.com
Es. Imm. N. 42/2022

8.6 SCHEDA DI VALUTAZIONE – LOTTO -D-

Comune: CUNEO (CN)
Frazione: SAN PIETRO DEL GALLO
Dati catastali: Fg. 5 num. 169



DESCRIZIONE	Superficie	€ a giornata piemontese	importo
SEMINATIVO IRRIGUO – FG.6 MAP. 169 (19121 mq)	19.121 mq	40.000,00 €	200.745,40 €
VALORE TERRENO AGRICOLO ARROTONDATO			200.745,40 €

5,02 Giornate piemontesi

Valore catastale: € 21.108,37

Valore di Stima: € 200.745,40

Valore di stima arrotondato € 200.000,00

VALORE STIMATO € 200.000,00

(euro duecentomila/00)



Ripartizione della stima in funzione del titolo e della quota:

LOTTO -D-									
Intestazione	Valore Stimato	Diritto	Quota	Valore di riferimento	Età	Coeff. Usuf.		% Nuda Proprietà	Valore finale
						Interesse	Coeff. Multipl.		
	200.000,00 €	Usufrutto	11/12	183.333,33 €	83	5%	4		36.666,67 €
		Proprietà	1/12	16.666,67 €					16.666,67 €
		Nuda Proprietà	11/24	91.666,67 €	83			80%	73.333,33 €
		Nuda Proprietà	11/24	91.666,67 €	83			80%	73.333,33 €
									200.000,00 €



Studio Tecnico Tommaso geom. Blandi
Via Santa Croce, 12 - 12100 Cuneo - Tel-Fax 0171-696890 - email: info@studioblandi.com

Es. Imm. N. 42/2022

RIEPILOGO TOTALE DEI VALORI STIMATI:

STIMA LOTTO -A-	621.000,00 €
STIMA LOTTO -B-	175.000,00 €
STIMA LOTTO -C-	187.000,00 €
STIMA LOTTO -D-	200.000,00 €



TOTALE VALORE STIMATO LOTTI -A-B-C-D- 1.183.000,00 €
(Euro un milione cento ottanta tremila virgola zero zero)

SCHEDA CONTROLLO EX ART. 569 CPC

1. Verifica della continuità delle trascrizioni nel ventennio precedente la trascrizione del pignoramento;
(vedasi punto 4.5, 5.4, 6.4, 7.4)
2. Verifica delle trascrizioni di trasferimenti *mortis causa* nei titoli di provenienza a partire al primo atto di provenienza ante ventennio precedente la trascrizione del pignoramento (vedasi punto 4.9, 5.8, 6.8, 7.8)
3. Verifica sussistenza di comunione legale: **NO**
4. Verifica sussistenza comunione volontaria: **NO**
5. Verifica stato occupazione immobile è occupato: **SI**
occupato con titolo opponibile alla procedura? **NO**
6. vi sono beni considerabili *res derelictae*? **NO**

L'esperto Geometra Tommaso BLANDI



Studio Tecnico Tommaso geom. Blandi

Via Santa Croce, 12 - 12100 Cuneo - Tel-Fax 0171-696890 - email: info@studioblandi.com

Es. Imm. N. 42/2022

9. ALLEGATI

A – Allegato A

1 – Superfici commerciali

2 – Planimetrie catastali + DOCFA

3 – Visura storica

4 – Visura aggiornata

5 – Estratto di mappa catastale

6 – APE

7 – Urbanistica

8 – Iscrizione ipotecaria + pignoramento

9 – Documentazione fotografica

10 - Successione Testamentaria + riunione usufrutto e volture

11 - Dichiarazione affittanza dei terreni



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Studio Tecnico Tommaso geom. Blandi

Via Santa Croce, 12 - 12100 Cuneo - Tel-Fax 0171-696890 - email: info@studioblandi.com

Es. Imm. N. 42/2022