

TRIBUNALE DI CUNEO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Boglio Claudio, nell'Esecuzione Immobiliare 42/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	6
Premessa	6
Lotto 1	7
Descrizione	8
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Fossano (CN) - Via Villamirana n.14, piano T-1	8
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Entracque (CN) - Strada Spianta	8
Completezza documentazione ex art. 567	8
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Fossano (CN) - Via Villamirana n.14, piano T-1	8
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Entracque (CN) - Strada Spianta	8
Titolarità	9
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Fossano (CN) - Via Villamirana n.14, piano T-1	9
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Entracque (CN) - Strada Spianta	9
Confini	9
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Fossano (CN) - Via Villamirana n.14, piano T-1	9
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Entracque (CN) - Strada Spianta	10
Consistenza	10
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Fossano (CN) - Via Villamirana n.14, piano T-1	10
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Entracque (CN) - Strada Spianta	10
Cronistoria Dati Catastali	11
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Fossano (CN) - Via Villamirana n.14, piano T-1	11
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Entracque (CN) - Strada Spianta	12
Dati Catastali	12
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Fossano (CN) - Via Villamirana n.14, piano T-1	12
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Entracque (CN) - Strada Spianta	12
Stato conservativo	13
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Fossano (CN) - Via Villamirana n.14, piano T-1	13
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Entracque (CN) - Strada Spianta	13
Parti Comuni	13
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Fossano (CN) - Via Villamirana n.14, piano T-1	13
Servitù, censo, livello, usi civici	13
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Entracque (CN) - Strada Spianta	13

Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Fossano (CN) - Via Villamirana n.14, piano T-1	14
Stato di occupazione.....	14
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Fossano (CN) - Via Villamirana n.14, piano T-1	14
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Entracque (CN) - Strada Spianta.....	15
Provenienze Ventennali.....	15
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Fossano (CN) - Via Villamirana n.14, piano T-1	15
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Entracque (CN) - Strada Spianta.....	17
Formalità pregiudizievoli.....	18
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Fossano (CN) - Via Villamirana n.14, piano T-1	18
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Entracque (CN) - Strada Spianta.....	20
Normativa urbanistica.....	21
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Fossano (CN) - Via Villamirana n.14, piano T-1	21
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Entracque (CN) - Strada Spianta.....	22
Regolarità edilizia.....	22
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Fossano (CN) - Via Villamirana n.14, piano T-1	22
Vincoli od oneri condominiali	22
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Fossano (CN) - Via Villamirana n.14, piano T-1	22
Lotto 2.....	23
Descrizione.....	24
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a San Damiano Macra (CN) - Borgata Paolini , piano T-1-2	24
Bene N° 3 - Terreno ubicato a San Damiano Macra (CN) - Borgata Paolini.....	24
Completezza documentazione ex art. 567.....	24
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a San Damiano Macra (CN) - Borgata Paolini , piano T-1-2	24
Bene N° 3 - Terreno ubicato a San Damiano Macra (CN) - Borgata Paolini.....	24
Titolarità.....	24
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a San Damiano Macra (CN) - Borgata Paolini , piano T-1-2	24
Bene N° 3 - Terreno ubicato a San Damiano Macra (CN) - Borgata Paolini.....	25
Confini	25
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a San Damiano Macra (CN) - Borgata Paolini , piano T-1-2	25
Bene N° 3 - Terreno ubicato a San Damiano Macra (CN) - Borgata Paolini.....	25
Consistenza	26
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a San Damiano Macra (CN) - Borgata Paolini , piano T-1-2	26



Bene N° 3 - Terreno ubicato a San Damiano Macra (CN) - Borgata Paolini.....	26
Cronistoria Dati Catastali	26
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a San Damiano Macra (CN) - Borgata Paolini , piano T-1-2	26
Bene N° 3 - Terreno ubicato a San Damiano Macra (CN) - Borgata Paolini.....	27
Dati Catastali.....	27
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a San Damiano Macra (CN) - Borgata Paolini , piano T-1-2	27
Bene N° 3 - Terreno ubicato a San Damiano Macra (CN) - Borgata Paolini.....	28
Precisazioni.....	28
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a San Damiano Macra (CN) - Borgata Paolini , piano T-1-2	28
Stato conservativo.....	28
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a San Damiano Macra (CN) - Borgata Paolini , piano T-1-2	28
Bene N° 3 - Terreno ubicato a San Damiano Macra (CN) - Borgata Paolini.....	28
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	29
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a San Damiano Macra (CN) - Borgata Paolini , piano T-1-2	29
Stato di occupazione.....	29
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a San Damiano Macra (CN) - Borgata Paolini , piano T-1-2	29
Bene N° 3 - Terreno ubicato a San Damiano Macra (CN) - Borgata Paolini.....	30
Provenienze Ventennali.....	30
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a San Damiano Macra (CN) - Borgata Paolini , piano T-1-2	30
Bene N° 3 - Terreno ubicato a San Damiano Macra (CN) - Borgata Paolini.....	31
Formalità pregiudizievoli.....	32
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a San Damiano Macra (CN) - Borgata Paolini , piano T-1-2	32
Bene N° 3 - Terreno ubicato a San Damiano Macra (CN) - Borgata Paolini.....	33
Normativa urbanistica.....	34
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a San Damiano Macra (CN) - Borgata Paolini , piano T-1-2	34
Bene N° 3 - Terreno ubicato a San Damiano Macra (CN) - Borgata Paolini.....	35
Regolarità edilizia.....	35
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a San Damiano Macra (CN) - Borgata Paolini , piano T-1-2	35
Vincoli od oneri condominiali	37
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a San Damiano Macra (CN) - Borgata Paolini , piano T-1-2	37
Bene N° 3 - Terreno ubicato a San Damiano Macra (CN) - Borgata Paolini.....	37
Stima / Formazione lotti.....	38

Lotto 1	38
Lotto 2	39
Riserve e particolarità da segnalare	40
Riepilogo bando d'asta	41
Lotto 1	41
Lotto 2	41
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 42/2025 del R.G.E.....	43
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 120.673,00	43
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 40.631,75	44
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	45
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Fossano (CN) - Via Villamirana n.14, piano T-1	45
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a San Damiano Macra (CN) - Borgata Paolini , piano T-1-2	46
Bene N° 3 - Terreno ubicato a San Damiano Macra (CN) - Borgata Paolini.....	47
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Entracque (CN) - Strada Spianta.....	47

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



In data 25/03/2025, il sottoscritto Geom. Boglio Claudio, con studio in Corso Italia, 108 - 12037 - Saluzzo (CN), email: tecnico@studioboglio.it - PEC claudio.boglio@geopec.it Tel. 017545095, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/03/2025 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 Fossano (CN) - Via Villamirana n.14, piano T-1
- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a San Damiano Macra (CN) - Borgata Paolini , piano T-1-2
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a San Damiano Macra (CN) - Borgata Paolini
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Entracque (CN) - Strada Spianta



LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Fossano (CN) - Via Villamirana n.14, piano T-1
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Entracque (CN) - Strada Spianta

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FOSSANO (CN) - VIA VILLAMIRANA N.14, PIANO T-1

Il bene consiste in una unità di civile abitazione ed annesso locale sgombero/rimessa, sito in fabbricato posto nel centro storico di Fossano.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A ENTRACQUE (CN) - STRADA SPIANTA

Il bene è costituito da terreno boschivo incolto, ubicato in zona montana

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FOSSANO (CN) - VIA VILLAMIRANA N.14, PIANO T-1

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

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A ENTRACQUE (CN) - STRADA SPIANTA

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



TITOLARITÀ

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FOSSANO (CN) - VIA VILLAMIRANA N.14, PIANO T-1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 2/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 2/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

Il bene è in capo a:

***** per la quota personale di 2/3
***** per la quota di 1/3

Il compendio societario della ***** è formato da ***** per la quota di 80% e ***** per la quota di 20%: la sig. ***** è deceduta il 16.05.2022 chiamando a succedergli per legge il figlio ***** sopracitato (Accettazione tacita di eredità trascritta a Cuneo il 07.11.2024 ai nn. 10361/8619 in forza di Sentenza 09.10.2024 nella Causa 640/2024)

La società ***** Srl è stata posta in Scioglimento d'Ufficio con ordinanza del Giudice delegato Registro Imprese n. 2393/2019 in data 19.06.2019

**** Omissis ****

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A ENTRACQUE (CN) - STRADA SPIANTA

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)

**** Omissis ****

CONFINI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FOSSANO (CN) - VIA VILLAMIRANA N.14, PIANO T-1

NORD/EST: fabbricato mapp.375
SUD/EST: mapp. 88,
SUD/OVEST: mapp.329
NORD/OVEST: strada pubblica Via Villamirana

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A ENTRACQUE (CN) - STRADA SPIANTA

NORD: confina con la particella 63.
EST: confina con la strada Spianta.
SUD: confina con la particella 2231.
OVEST: confina con la particella 2232 - 2233.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FOSSANO (CN) - VIA VILLAMIRANA N.14, PIANO T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione piano primo	52,67 mq	68,77 mq	1	68,77 mq	2,70 m	1°
Sgombero/Rimessa piano T	14,25 mq	16,80 mq	1,	16,80 mq	3,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				85,57 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				85,57 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La parametratura applicata allo sgombero/rimessa al piano T è finalizzata alla determinazione di un valore a corpo finale del locale.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A ENTRACQUE (CN) - STRADA SPIANTA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	875,00 mq	875,00 mq	1	875,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				875,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				875,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FOSSANO (CN) - VIA VILLAMIRANA N.14, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/11/1984 al 24/11/1986	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 146, Part. 3, Sub. 1 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4,0 Rendita € 0,21 Piano T
Dal 24/11/1986 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 146, Part. 3, Sub. 1 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4,5 Rendita € 0,24 Piano T-1
Dal 01/01/1992 al 16/09/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 146, Part. 3, Sub. 1 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4,5 Rendita € 113,88 Piano T-1
Dal 16/09/2008 al 15/12/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 146, Part. 3, Sub. 1 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4,5 Rendita € 113,88 Piano T-1
Dal 15/12/2010 al 11/04/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 146, Part. 3, Sub. 1 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4,5 Rendita € 113,88 Piano T-1
Dal 11/04/2013 al 28/05/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 146, Part. 3, Sub. 1 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4,5 Rendita € 113,88 Piano T-1
Dal 28/05/2014 al 29/09/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 146, Part. 374, Sub. 1 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4,5 Rendita € 113,88 Piano T-1
Dal 29/09/2015 al 10/05/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 146, Part. 374, Sub. 1 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4,5 Rendita € 113,88 Piano T-1
Dal 10/05/2021 al 13/11/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 146, Part. 374, Sub. 1 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4,5 Superficie catastale 78 mq Rendita € 113,88 Piano T-1

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A ENTRACQUE (CN) - STRADA SPIANTA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/11/1962 al 29/09/2015	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 72, Part. 2021 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 0.08.75 Reddito dominicale € 1,58 Reddito agrario € 1,81
Dal 29/09/2015 al 10/05/2021	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 72, Part. 2021 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 0.08.75 Reddito dominicale € 1,58 Reddito agrario € 1,81
Dal 10/05/2021 al 13/11/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 72, Part. 2021 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 0.08.75 Reddito dominicale € 1,58 Reddito agrario € 1,81

**** Omissis ****

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FOSSANO (CN) - VIA VILLAMIRANA N.14, PIANO T-1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi					Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	146	374	1		A4	3	4,5	78 mq	113,88 €	T -1	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A ENTRACQUE (CN) - STRADA SPIANTA

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
72	2021				Seminativo	02	875 mq	1,58 €	1,81 €	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FOSSANO (CN) - VIA VILLAMIRANA N.14, PIANO T-1

L'immobile si presenta in discreto stato di conservazione, con strutture portanti solide e impianti funzionanti. Sono consigliabili esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria sugli intonaci, nonché una verifica degli impianti ai fini dell'eventuale adeguamento alla normativa vigente. L'edificio risulta complessivamente idoneo e pienamente utilizzabile per la destinazione residenziale.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A ENTRACQUE (CN) - STRADA SPIANTA

Il bene oggetto di valutazione è costituito da un terreno a destinazione agricola, sito nel Comune di Entracque (CN), ubicato in zona montana.

Il lotto presenta una morfologia in declivio, con pendenza naturale verso valle, tipica della conformazione del territorio.

La superficie è coperta da erba alta e vegetazione spontanea, con presenza diffusa di alberi di medio fusto e cespugli.

Il terreno non risulta recintato, né oggetto di recenti interventi di sistemazione o manutenzione.

Le condizioni generali possono definirsi mediocri, con necessità di sfalcio, pulizia e ordinaria manutenzione, al fine di garantire la fruibilità del bene e la tutela della stabilità del suolo.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FOSSANO (CN) - VIA VILLAMIRANA N.14, PIANO T-1

L'unità è posta in edificio di costruzione storica, cui afferiscono quali parti comuni il vano scale e l'atrio di ingresso

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A ENTRACQUE (CN) - STRADA SPIANTA

Fra le condizioni del rogito di acquisto del fondo in data 25.11.1962 venne pattuita al seguente servitù a favore del fondo: "Il mappale 2021/a è gravato dalla servitù di passaggio lungo il lato inferiore per una lunghezza di metri 3 e con qualsiasi mezzo a favore del mappale 2021/b" oggi 2021 oggetto della presente

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FOSSANO (CN) - VIA VILLAMIRANA N.14, PIANO T-1

Trattasi di un alloggio ad uso residenziale sito nel Comune di Fossano, ubicato in contesto urbano (Centro Storico), ubicato al piano 1° oltre a sgombero/rimessa pertinenziale al piano T.

L'unità immobiliare si presenta in discreto/buono stato di conservazione, con strutture portanti tradizionali e finiture interne di tipo civile.

FONDAZIONI: non verificabili visivamente.

STRUTTURA PORTANTE: elevazioni in muratura di mattoni pieni, in discreto stato di conservazione; orizzontamenti in putrelle e mattoni a voltini, senza evidenti deformazioni o cedimenti.

COPERTURA: tetto a falde con orditura in legno e manto di coppi in laterizio, in buono stato generale. Linee di gronda e pluviali in lamiera zincata, regolarmente funzionanti.

PARETI ESTERNE: tamponamenti in muratura intonacata e tinteggiata, in discreto stato, con alcune porzioni da rinfrescare.

PARETI INTERNE: tramezzi in muratura intonacata e tinteggiata, in buone condizioni generali.

INTONACI INTERNI: finitura liscia; assenza di difetti evidenti.

PAVIMENTI: in piastrelle ceramiche e laminato effetto legno, in buono stato di manutenzione.

RIVESTIMENTI: pareti di cucina e bagno rivestite con piastrelle in gres, in buono stato.

INFISSI ESTERNI: in legno e vetro isolante, parte zona bagno in alluminio anodizzato, in buono stato di conservazione.

INFISSI INTERNI: porte tamburate in legno verniciato chiaro, a battente, alcune con pannello vetrato; stato buono.

IMPIANTI:

- Elettrico: impianto sottotraccia, datato, da verificare e adeguare alle normative vigenti.
- Idrico: impianto sottotraccia presente e funzionante.
- Termico: autonomo, con caldaia murale e corpi radianti in ghisa/alluminio, funzionante e in buono stato.
- Altri impianti: assenti (non presenti impianti di climatizzazione o di allarme).

LOCALE SGOMBERO/RIMESSA: situato al piano terreno su strada, con pareti in muratura e pavimento in cemento grezzo; stato discreto. Accesso da strada mediante portone basculante in lamiera

TERRAZZE/BALCONI: presenti, con pavimentazione in pietra, in buono stato.

STATO GENERALE COMPLESSIVO: L'immobile si presenta in buone condizioni d'uso e di manutenzione, con strutture solide, impianti funzionanti e finiture in buono stato.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FOSSANO (CN) - VIA VILLAMIRANA N.14, PIANO T-1

L'immobile risulta occupato dal debitore, quale propria residenza.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A ENTRACQUE (CN) - STRADA SPIANTA

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FOSSANO (CN) - VIA VILLAMIRANA N.14, PIANO T-1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/11/1984 al 16/09/2008	**** Omissis ****	Denuncia di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			15/11/1984		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Cuneo	05/07/2012	7049	5733
		Registrazione			
Dal 16/09/2008 al 15/12/2010	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio Registro di Fossano	02/03/2011	137	9990/11
		Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			16/09/2008		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 15/12/2010 al	**** Omissis ****	Agenzia delle Entrate di Cuneo	31/10/2011	11311	8778
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio Registro di Fossano	22/03/2011	167	9990/11
		Dichiarazione di successione testamentaria			

11/04/2013		Rogante		Data	Repertorio N°	Raccolta N°
				15/12/2010		
	Trascrizione					
	Presso		Data	Reg. gen.	Reg. part.	
	Agenzia delle Entrate di Cuneo		20/02/2012	2223	1893	
	Registrazione					
	Presso		Data	Reg. N°	Vol. N°	
		Ufficio Registro di Fossano	02/12/2011	447	9990/11	
Dal 11/04/2013 al 29/09/2015	**** Omissis ****	Atto di vendita				
		Rogante		Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Martinelli Massimo		11/04/2013	186572	36616
		Trascrizione				
		Presso		Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Cuneo		26/04/2013	3941	3197
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 29/09/2015 al 10/05/2021	**** Omissis ****	Denuncia di successione				
		Rogante		Data	Repertorio N°	Raccolta N°
				29/09/2015		
		Trascrizione				
		Presso		Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Cuneo		02/11/2016	9520	7150
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
		Ufficio Registro Savigliano	26/09/2016	611	9990/16	
Dal 10/05/2021 al 13/11/2025	**** Omissis ****	Denuncia di successione				
		Rogante		Data	Repertorio N°	Raccolta N°
				10/05/2021		
		Trascrizione				
		Presso		Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate		24/05/2022	55503	4381

	di Cuneo			
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Ufficio Registro Cuneo	16/05/2022	205151	88888/22

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

**** Omissis ****

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A ENTRACQUE (CN) - STRADA SPIANTA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/11/1962 al 29/09/2015	**** Omissis ****	Atto di vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Michele MUSSO	25/11/1962	88692	11111
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA RR.II. CUNEO	01/04/1963	1773	1529
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/09/2015 al 10/05/2021	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			29/09/2015		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA ENTRATE DI CUNEO	02/11/2016	9520	7150
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 10/05/2021 al 13/11/2025	**** Omissis ****	Ufficio Registro di Savigliano	26/09/2016	611	9990/16
		Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			10/05/2021		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA ENTRATE DI CUNEO	24/05/2022	5503	4381
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia Entrate di Cuneo	16/05/2022	205151	88888/22

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

**** Omissis ****

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FOSSANO (CN) - VIA VILLAMIRANA N.14, PIANO T-1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Cuneo aggiornate al 13/11/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Cuneo il 08/09/2008
Reg. gen. 9504 - Reg. part. 1305
Quota: 1/3
Importo: € 136.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 68.000,00

Percentuale interessi: 6,146 %
Rogante: MARTINELLI Massimo
Data: 08/08/2008
N° repertorio: 176235
N° raccolta: 30693
Note: **** Omissis ****

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura credito

Iscritto a Cuneo il 21/12/2011
Reg. gen. 13452 - Reg. part. 1708
Quota: 1/3
Importo: € 75.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Capitale: € 25.000,00
Percentuale interessi: 6,565 %
Rogante: SIFFREDI Alberto
Data: 16/12/2011
N° repertorio: 278655
N° raccolta: 41835
Note: **** Omissis ****

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura credito

Iscritto a Cuneo il 24/04/2013
Reg. gen. 3897 - Reg. part. 378
Quota: 2/3
Importo: € 69.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Capitale: € 34.500,00
Spese: € 34.500,00
Percentuale interessi: 4,216 %
Rogante: MARTINELLI Massimo
Data: 11/04/2013
N° repertorio: 186573
N° raccolta: 36617
Note: **** Omissis ****

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione garanzia apertura credito

Iscritto a Cuneo il 26/04/2013
Reg. gen. 3949 - Reg. part. 386
Quota: 2/3
Importo: € 69.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Capitale: € 34.500,00
Spese: € 34.500,00
Percentuale interessi: 4,216 %
Rogante: MARTINELLI Massimo
Data: 11/04/2013
N° repertorio: 186573



Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Cuneo il 17/03/2025

Reg. gen. 2480 - Reg. part. 2051

Quota: 4/4

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione di Ipoteche e Pignoramenti e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere:

Pignoramenti € 294,00 cadauno

Ipoteca legale/giudiziale: 0,50% su minor valore fra somma iscritta e prezzo di aggiudicazione- Minimo € 200

**** Omissis ****

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A ENTRACQUE (CN) - STRADA SPIANTA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Cuneo aggiornate al 13/11/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Cuneo il 08/09/2008

Reg. gen. 9504 - Reg. part. 1305

Quota: 1/1

Importo: € 136.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 68.000,00

Rogante: MARTINELLI Massimo

Data: 08/08/2008

N° repertorio: 176235



Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Cuneo il 17/03/2025

Reg. gen. 2480 - Reg. part. 2051

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione di Ipoteche e Pignoramenti e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere:

Pignoramenti € 294,00 cadauno

Ipoteca legale/giudiziale: 0,50% su minor valore fra somma iscritta e prezzo di aggiudicazione- Minimo € 200.

**** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FOSSANO (CN) - VIA VILLAMIRANA N.14, PIANO T-1**

Secondo quanto previsto dal Piano Regolatore Generale Comunale (PRGC) del Comune di Fossano, aggiornato con la Variante 16 (Variante Parziale 15), l'area in oggetto, identificata al Foglio 146, mappale n. 374, ricade all'interno della zona C_S - Area del Centro Storico di Fossano, disciplinata dall'Art. 29 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) e appartenente alla zona normativa CS_A5 (Tab. A5).

L'immobile risulta inoltre interessato dai seguenti vincoli e classificazioni:

- CSA - Area a rischio archeologico del centro storico, ai sensi dell'Art. 101 delle N.T.A.;
- Vincolo paesaggistico-ambientale e archeologico, ai sensi dell'Art. 101 delle N.T.A.;
- Classe geomorfologica CL_IIA, come definita dall'Art. 98 delle N.T.A.;
- Classe acustica III, in base alla zonizzazione acustica comunale vigente.

Per quanto riguarda gli interventi ammessi, l'area ricade nelle seguenti tipologie:

- D - Demolizione obbligatoria, ai sensi dell'Art. CS.4.6 delle N.T.A.;
- R.E.V. - Ristrutturazione con elementi vincolati, ai sensi dell'Art. CS.4.3 delle N.T.A.



BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A ENTRACQUE (CN) - STRADA SPIANTA

Il terreno è ricompreso in area Agricola del capoluogo, gravato di Vincolo Idrogeologico

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FOSSANO (CN) - VIA VILLAMIRANA N.14, PIANO T-1

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

L'immobile di insidenza dell'unità immobiliare è posta nel concentrico di Fossano, di edificazione anteriore al 01.09.1967 anzi secolare, in zona di Centro Storico

Successivamente l'unità è stata oggetto di:

- A) Concessione Edilizia in Sanatoria (Condono L. 47/85) n. 1104/86 del 08.09.1999
- B) Concessione Edilizia in Sanatoria (Condono L. 47/85) n. 1105/86 del 15.12.1999 (Inerente alloggio al piano 2° e spazi comuni atrio di ingresso)

provvedimenti che ne hanno sancito la situazione riscontrabile all'attualità

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

L'immobile dispone di Attestato Prestazione Energetica n° 2025 205017 0020 del 30.10.2025

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FOSSANO (CN) - VIA VILLAMIRANA N.14, PIANO T-1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a San Damiano Macra (CN) - Borgata Paolini , piano T-1-2
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a San Damiano Macra (CN) - Borgata Paolini

DESCRIZIONE

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN DAMIANO MACRA (CN) - BORGATA PAOLINI , PIANO T-1-2

Il bene è costituito da rustico in zona montana recuperato ad uso abitativo, sviluppantesi su 3 livelli.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SAN DAMIANO MACRA (CN) - BORGATA PAOLINI

Il bene è costituito da terreno seminativo, ubicato in zona collinare.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN DAMIANO MACRA (CN) - BORGATA PAOLINI , PIANO T-1-2

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

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SAN DAMIANO MACRA (CN) - BORGATA PAOLINI

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

TITOLARITÀ

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN DAMIANO MACRA (CN) - BORGATA PAOLINI , PIANO T-1-2

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

- **** Omissis **** (Proprietà 3/4)

nonché ai seguenti comproprietari non esegutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 2/8)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 3/4)

**** Omissis ****

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SAN DAMIANO MACRA (CN) - BORGATA PAOLINI

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

- **** Omissis **** (Proprietà 3/4)

nonché ai seguenti comproprietari non esegutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 3/4)

**** Omissis ****

CONFINI

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN DAMIANO MACRA (CN) - BORGATA PAOLINI , PIANO T-1-2

NORD: strada pubblica

EST: confina con la particella 538.

SUD: confina con la particella 569.

OVEST: confina con la particella 841.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SAN DAMIANO MACRA (CN) - BORGATA PAOLINI

NORD: confina con la particella 537.

EST: confina con la particella 567 - 839.

SUD: confina con la particella 564 - 565.

OVEST: confina con la particella 569 - 579.



CONSISTENZA

**BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN DAMIANO MACRA (CN) - BORGATA PAOLINI ,
PIANO T-1-2**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	49,17 mq	86,63 mq	0,20	17,33 mq	1,80 m	T
Abitazione	49,30 mq	78,22 mq	1	78,22 mq	2,75 m	1
Abitazione	54,00 mq	78,22 mq	0,50	39,11 mq	2,75 m	2
Totale superficie convenzionale:				134,66 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				134,66 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SAN DAMIANO MACRA (CN) - BORGATA PAOLINI

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	1640,00 mq	1640,00 mq	1	1640,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				1640,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1640,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

**BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN DAMIANO MACRA (CN) - BORGATA PAOLINI ,
PIANO T-1-2**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/11/2012 al 29/09/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 846, Sub. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 8,0 Rendita € 99,16
Dal 29/09/2015 al 10/05/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 846, Sub. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 8,0 Rendita € 99,16

Dal 10/05/2021 al 13/11/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 846, Sub. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 8,0 Superficie catastale 222 mq Rendita € 99,16
------------------------------	-------------------	---

**** Omissis ****

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SAN DAMIANO MACRA (CN) - BORGATA PAOLINI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/12/1985 al 29/09/2015	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 14, Part. 568 Qualità Seminativo Cl.5 Superficie (ha are ca) 0.16.40 Reddito dominicale € 0,34 Reddito agrario € 2,96
Dal 29/09/2015 al 10/05/2021	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 14, Part. 568 Qualità Seminativo Cl.5 Superficie (ha are ca) 0.16.40 Reddito dominicale € 0,34 Reddito agrario € 2,96
Dal 10/05/2021 al 13/11/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 14, Part. 568 Qualità Seminativo Cl.5 Superficie (ha are ca) 0.16.40 Reddito dominicale € 0,34 Reddito agrario € 2,96

**** Omissis ****

DATI CATASTALI

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN DAMIANO MACRA (CN) - BORGATA PAOLINI, PIANO T-1-2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	846	1		A4	2	8	222 mq	99,16 €	T-1 -2	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SAN DAMIANO MACRA (CN) - BORGATA PAOLINI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi					Dati di classamento					
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
14	568				Seminativo	05	1640 mq	0,34 €	2,96 €	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN DAMIANO MACRA (CN) - BORGATA PAOLINI, PIANO T-1-2

I vani posti al piano 2° (Sottotetto) come evidenziati in colore rosso nella planimetria allegata, sono oggi allo stato di 'rustico' ovvero il tetto è finito con tavolato in legno a vista e sono state realizzate le tramezzature, mentre mancano intonaci, pavimenti, impianti termico, elettrico, idrico. Di tale aspetto è stato tenuto conto nella parametrizzazione di valore

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN DAMIANO MACRA (CN) - BORGATA PAOLINI, PIANO T-1-2

L'immobile si presenta in discreto stato di conservazione, con struttura portante in muratura di pietra solida e copertura in legno con manto di coppi in buone condizioni generali. Gli ambienti interni risultano ordinati e funzionali, con finiture tradizionali e pavimentazioni in cotto e ceramica in buono stato.

Sono consigliabili interventi di manutenzione ordinaria sugli intonaci interni ed esterni, il ripristino dei balconi in legno e una verifica generale degli impianti, in particolare dell'impianto elettrico, ai fini dell'eventuale adeguamento alla normativa vigente.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SAN DAMIANO MACRA (CN) - BORGATA PAOLINI

Il bene oggetto di valutazione è costituito da un terreno a destinazione agricola, sito nel Comune di San Damiano Macra (CN), ubicato in zona collinare.

Il lotto presenta una morfologia in declivio, con pendenza naturale verso valle, tipica della conformazione del territorio.

La superficie è coperta da erba alta e vegetazione spontanea, con presenza diffusa di alberi di medio fusto e cespugli.

Il terreno non risulta recintato, né oggetto di recenti interventi di sistemazione o manutenzione.

Le condizioni generali possono definirsi mediocri, con necessità di sfalcio, pulizia e ordinaria manutenzione, al fine di garantire la fruibilità del bene e la tutela della stabilità del suolo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

**BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN DAMIANO MACRA (CN) - BORGATA PAOLINI ,
PIANO T-1-2**

Trattasi di fabbricato ad uso abitativo posto in borgata montana, di difficile accesso, realizzato con struttura in muratura in pietra, copertura in tegole scure, finiture tradizionali.

Stato di conservazione discreto, con carattere rustico.

FONDAZIONI: muratura di pietrame, non verificabili visivamente.

STRUTTURA PORTANTE: muratura in pietra locale, in discreto stato generale. Non si evidenziano cedimenti, fessurazioni o deformazioni significative.

ORIZZONTAMENTI: solai in legno e laterocemento; discreto stato di conservazione.

COPERTURA: tetto a falde con orditura lignea a vista e manto in tegole.

PARETI ESTERNE: muratura in pietra a vista con alcune porzioni intonacate, discreto stato di manutenzione.

PARETI INTERNE: tramezzi in muratura intonacata e porzioni di muratura portante in pietra. Condizioni generali discrete.

INTONACI INTERNI: finitura liscia; discreto stato di manutenzione.

PAVIMENTI: piastrelle in cotto e ceramica; buono stato di conservazione.

RIVESTIMENTI: bagno e cucina con piastrelle in gres; discreto stato.

INFISSI ESTERNI: in legno verniciato, completi; discreto stato, con lievi segni di usura da agenti atmosferici.

INFISSI INTERNI: in legno a battente; discreto stato, con normali segni di utilizzo.

SOFFITTI E TRAVI: travi a vista in legno, discreto stato di conservazione.

IMPIANTI:

Elettrico: impianto sottotraccia, datato, da verificare e adeguare alle normative vigenti.

Idrico-sanitario: presente e funzionante.

Termico: impianto di distribuzione con radiatori in ghisa/alluminio; assenza del generatore.

Altri impianti: caminetto/stufa a legna.

LOCALI SOTTOTETTO: in parte al rustico da ultimare, accessibile dall'interno. Struttura in legno a vista, soletta grezza, tramezzature grezze. Assenza di impianti e serramenti.

LOCALE SOTTOTETTO: presenti camera e bagno in condizioni discrete; pavimentazione in cotto, porte interne in legno, finestre in legno in stato discreto.

BALCONI: in legno, pavimentazione in legno in cattive condizioni; necessitano interventi di manutenzione o sostituzione.

STATO DI OCCUPAZIONE

**BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN DAMIANO MACRA (CN) - BORGATA PAOLINI ,
PIANO T-1-2**

L'immobile risulta libero

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SAN DAMIANO MACRA (CN) - BORGATA PAOLINI

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI**BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN DAMIANO MACRA (CN) - BORGATA PAOLINI ,
PIANO T-1-2**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/12/1985 al 29/09/2015	**** Omissis ****	Atto assegnazione beni sociali			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giovanni MACCAGNO	30/12/1985	8433	1086
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA RR.II. CUNEO	29/01/1986	798	695
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/09/2015 al 10/05/2021	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			29/09/2015		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA RR.II. CUNEO	02/11/2016	9520	7150
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/05/2021 al 13/11/2025	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		10/05/2021	
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
AGENZIA ENTRATE DI CUNEO	24/05/2022	5503	4381
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio Registro di Cuneo	16/05/2022	205151	88888/22

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

**** Omissis ****

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SAN DAMIANO MACRA (CN) - BORGATA PAOLINI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/12/1985 al 29/09/2015	**** Omissis ****	Atto assegnazione beni sociali			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giovanni MACCAGNO	30/12/1985	8433	1086
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA RR.II. CUNEO	29/01/1986	798	695
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/09/2015 al 10/05/2021	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			29/09/2015		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

Dal 10/05/2021 al 13/11/2025	**** Omissis ****	AGENZIA ENTRATE DI CUNEO	02/11/2016	9520	7150
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio Registro di Savigliano	26/09/2016	611	9990/16
		Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			10/05/2021		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA ENTRATE DI CUNEO	24/05/2022	5503	4381
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio Registro di Cuneo	16/05/2022	205151	88888/22

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN DAMIANO MACRA (CN) - BORGATA PAOLINI , PIANO T-1-2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Cuneo aggiornate al 13/11/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Cuneo il 08/09/2008
Reg. gen. 9504 - Reg. part. 1305
Quota: 3/4
Importo: € 136.000,00
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 68.000,00

Rogante: MARTINELLI Massimo

Data: 08/08/2008

N° repertorio: 176235

N° raccolta: 30693

Note: **** Omissis ****

Trascrizioni

- Verbale di pignoramento**

Trascritto a Cuneo il 17/03/2025

Reg. gen. 2480 - Reg. part. 2051

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione di Ipotecche e Pignoramenti e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere:

Pignoramenti € 294,00 cadauno

Ipoteca legale/giudiziale: 0,50% su minor valore fra somma iscritta e prezzo di aggiudicazione- Minimo € 200

**** Omissis ****

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SAN DAMIANO MACRA (CN) - BORGATA PAOLINI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Cuneo aggiornate al 13/11/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Cuneo il 08/09/2008

Reg. gen. 9504 - Reg. part. 1305

Quota: 3/4

Importo: € 136.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 68.000,00

Rogante: MARTINELLI Massimo

Data: 08/08/2008

N° repertorio: 176235

N° raccolta: 30693

Note: **** Omissis ****

Trascrizioni

- Verbale di pignoramento**

Trascritto a Cuneo il 17/03/2025

Reg. gen. 2480 - Reg. part. 2051

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione di Ipoteche e Pignoramenti e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere:

Pignoramenti € 294,00 cadauno

Ipoteca legale/giudiziale: 0,50% su minor valore fra somma iscritta e prezzo di aggiudicazione- Minimo € 200

**** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

**BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN DAMIANO MACRA (CN) - BORGATA PAOLINI ,
PIANO T-1-2**

Secondo quanto previsto dal Piano Regolatore Generale Comunale (PRGC) del Comune di San Damiano Macra, l'area in oggetto, identificata al Foglio 14, mappale n. 846, ricade all'interno della zona R 28 - Zona residenziale esistente (Paolini), così come disciplinato dall'Art. 39 e dalla Tabella R.28 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.).

L'immobile risulta inoltre interessato dai seguenti vincoli e classificazioni:

- Vincolo idrogeologico, ai sensi delle normative vigenti e come indicato dal PRGC;
- Classe di idoneità II, che comporta la necessità di valutazioni geologiche e geotecniche preliminari in caso di

interventi edilizi significativi.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SAN DAMIANO MACRA (CN) - BORGATA PAOLINI

Secondo quanto previsto dal Piano Regolatore Generale Comunale (PRGC) del Comune di San Damiano Macra, l'area in oggetto, identificata al Foglio 14, mappale n. 568, ricade all'interno della zona AB 8 – Zona agricola silvo-pastorale (Capoluogo), disciplinata dall'Art. 28 e dalla Tabella AB1.8 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.).

L'area risulta inoltre attraversata da una strada comunale, come indicato nella destinazione urbanistica del PRGC.

Sono inoltre presenti i seguenti vincoli e classificazioni:

- Vincolo idrogeologico, ai sensi delle normative vigenti;
- Classe di idoneità II e Classe IIIa1, che comportano la necessità di eseguire indagini geologiche e geotecniche per gli interventi edilizi rilevanti o che comportino modifiche al terreno.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN DAMIANO MACRA (CN) - BORGATA PAOLINI , PIANO T-1-2

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

L'immobile è stato edificato antecedentemente al 01/09/1967. Successivamente è stato oggetto di recupero edilizio secondo i seguenti provvedimenti:

- A) Conc. Edilizia a titolo gratuito n. 46/1979 del 31/10/1979 (Rifacimento tetto)
- B) Conc. Edilizia a titolo oneroso n. 9/1986 del 20/08/1986 (Ristrutturazione del fabbricato sito in Borgata Paolini. Trasformazione d'uso del fienile in abitazione)
- C) Proroga n. 12 del 31/01/1990 al fine lavori della C.E. 9/1989

La verifica della regolarità edilizia del fabbricato si è svolta in primis mediante rilievo strumento topografico di contorno dell'edificio, atto a verificarne la sagoma ed altezza: l'esito ha delineato una lieve differenza di sagoma, dovuta alla rappresentazione progettuale del 1986, ma confrontabile sia con quanto rappresentato nella pratica sia con la sagoma rilevabile dalla mappa di Impianto del Catasto (fine 1800), considerando che l'edificio è di edificazione storica, in pietra secondo l'uso locale montano e non ha subito modifiche di sagoma (che sarebbero molto evidenti)

Il confronto dello stato di fatto rispetto ai provvedimenti sopracitati ha evidenziato le seguenti difformità, illustrate nella planimetria allegata:

PIANO 1:

- Aumento in profondità di porzione del balcone lato sud (in guisa di terrazzo), non sanabile
- Non realizzazione di balcone sui lati Sud ed Est
- Non realizzazione di porta di accesso sul lato Est

PIANO 2:

- Chiusura di finestra sul lato Nord

- Lieve ampliamento e sagomatura del balcone sui lavori Sud e Est
-Non realizzazione di finestra sul lato Sud
-Diverso posizionamento delle tramezzature interne (elemento che non costituisce in sè difformità non avendo modificato la consistenza dei vani previsti)

Da incontro con il tecnico comunale di San Damiano Macra, si è definita la Sanatoria da presentarsi, per la regolarizzazione delle difformità sopra elencate:

- SCIA art. 36 bis con versamento di oblazione in misura di euro 1032.
-Dichiarazione in relazione all'errore grafico di rappresentazione della sagoma
-Asseverazione in merito al non mutato valore del bene a seguito delle difformità
-Demolizione della porzione di balcone al piano 1 e riduzione dello stesso entro la larghezza di mt 1,00
-Dichiarazione di fine lavori a seguito della demolizione e dichiarazione statica in merito al nuovo balcone

Si quantificano i costi presunti:

Pratica edilizia SCIA: € 1200

Dichiarazione statica: € 1500

Oblazione: € 1032

Modifica balcone: € 4.000,00

COSTO TOTALE SANATORIA € 7.700,00 (in ragione di € 5.800,00 in capo all'assegnatario ed € 1.900 al comproprietario non eseguito)

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dello incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte – per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finance teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scrittografici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN DAMIANO MACRA (CN) - BORGATA PAOLINI ,
PIANO T-1-2

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

L'edificio è indipendente, non gravato da oneri condominiali

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SAN DAMIANO MACRA (CN) - BORGATA PAOLINI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, accessibilità dei terreni, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, cessione di una quota (per il Lotto 2), dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita una ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

La formazione dei lotti ha tenuto conto dell'ubicazione dei beni, onde formare compendi di interesse all'acquisto da parte di terzi e nell'interesse della procedura. Il solo bene in Entracque (piccolo fondo agricolo in zona montana di scarso valore) è stato accorpato al Lotto 1, essendo antieconomica l'assegnazione in lotto separato.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Fossano (CN) - Via Villamirana n.14, piano T-1
Il bene consiste in una unità di civile abitazione ed annesso locale sgombero/rimessa, sito in fabbricato posto nel centro storico di Fossano.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 146, Part. 374, Sub. 1, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 119.798,00
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Entracque (CN) - Strada Spianta
Il bene è costituito da terreno boschivo incolto, ubicato in zona montana
Identificato al catasto Terreni - Fg. 72, Part. 2021, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 875,00
La stima è stata determinata sulla scorta dei Valori Agricoli Medi della Provincia di Cuneo, determinati dalla Commissioni Espropri della Provincia, trattandosi di terreno in alta montagna, di difficile accesso e coltivazione, posto in declivio

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Fossano (CN) - Via Villamirana n.14, piano T-1	85,57 mq	1.400,00 €/mq	€ 119.798,00	100,00%	€ 119.798,00
Bene N° 4 - Terreno Entracque (CN) - Strada Spianta	875,00 mq	1,00 €/mq	€ 875,00	100,00%	€ 875,00
Valore di stima:					€ 120.673,00

Valore finale di stima: € 120.673,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a San Damiano Macra (CN) - Borgata Paolini , piano T-1-2
Il bene è costituito da rustico in zona montana recuperato ad uso abitativo, sviluppantesi su 3 livelli.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 846, Sub. 1, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (3/4)
Valore di stima del bene: € 45.447,75
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a San Damiano Macra (CN) - Borgata Paolini
Il bene è costituito da terreno seminativo, ubicato in zona collinare.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 568, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (3/4)
Valore di stima del bene: € 984,00
La stima è stata determinata sulla scorta dei Valori Agricoli Medi della Provincia di Cuneo, determinati dalla Commissioni Espropri della Provincia, trattandosi di terreno in alta montagna, di difficile accesso e coltivazione, posto in declivio

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Fabbricato civile San Damiano Macra (CN) - Borgata Paolini , piano T-1-2	134,66 mq	450,00 €/mq	€ 60.597,00	75,00%	€ 45.447,75
Bene N° 3 - Terreno San Damiano Macra (CN) - Borgata Paolini	1640,00 mq	0,80 €/mq	€ 1.312,00	75,00%	€ 984,00
Valore di stima:					€ 46.431,75

Valore di stima: € 46.431,75

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5.800,00	€

Valore finale di stima: € 40.631,75

La società **** Omissis ****, che ad oggi risulta intestataria della quota di 1/3 sul bene in Fossano (Cn) è stata posta in scioglimento con Ordinanza del Giudice in data 19.06.2019 n. 2393/2019.

-----oOo-----

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Saluzzo, li 14/11/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Boglio Claudio



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - VISURA CATASTALE (Aggiornamento al 13/11/2025)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - SCHEDE CATASTALI U.I.U. (Aggiornamento al 12/11/2025)
- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica - C.D.U. TERRENI (Aggiornamento al 25/09/2025)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - STRALCI MAPPA ED ORTOFOTO (Aggiornamento al 13/11/2025)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - PLANIMETRIE FABBRICATI (Aggiornamento al 13/11/2025)
- ✓ N° 2 Altri allegati - ATTESTATI PRESTAZIONE ENERGETICA U.I.U. (Aggiornamento al 30/10/2025)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - TAVOLE OPERE IN SANATORIA (Aggiornamento al 13/11/2025)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - LICENZE EDILIZIE U.I.U. (Aggiornamento al 13/11/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (Aggiornamento al 14/11/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ELENCO FORMALITÀ (Aggiornamento al 14/11/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - SCHEDA CONTROLLI UDIENZA (Aggiornamento al 14/11/2025)



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Fossano (CN) - Via Villamirana n.14, piano T-1
Il bene consiste in una unità di civile abitazione ed annesso locale sgombero/rimessa, sito in fabbricato posto nel centro storico di Fossano.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 146, Part. 374, Sub. 1, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Secondo quanto previsto dal Piano Regolatore Generale Comunale (PRGC) del Comune di Fossano, aggiornato con la Variante 16 (Variante Parziale 15), l'area in oggetto, identificata al Foglio 146, mappale n. 374, ricade all'interno della zona C_S - Area del Centro Storico di Fossano, disciplinata dall'Art. 29 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) e appartenente alla zona normativa CS_A5 (Tab. A5). L'immobile risulta inoltre interessato dai seguenti vincoli e classificazioni: •CSA - Area a rischio archeologico del centro storico, ai sensi dell'Art. 101 delle N.T.A.; •Vincolo paesaggistico-ambientale e archeologico, ai sensi dell'Art. 101 delle N.T.A.; •Classe geomorfologica CL_IIA, come definita dall'Art. 98 delle N.T.A.; •Classe acustica III, in base alla zonizzazione acustica comunale vigente. Per quanto riguarda gli interventi ammessi, l'area ricade nelle seguenti tipologie: •D - Demolizione obbligatoria, ai sensi dell'Art. CS.4.6 delle N.T.A.; •R.E.V. - Ristrutturazione con elementi vincolati, ai sensi dell'Art. CS.4.3 delle N.T.A.
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Entracque (CN) - Strada Spianta
Il bene è costituito da terreno boschivo incolto, ubicato in zona montana
Identificato al catasto Terreni - Fg. 72, Part. 2021, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il terreno è ricompreso in area Agricola del capoluogo, gravato di Vincolo Idrogeologico

Prezzo base d'asta: € 120.673,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a San Damiano Macra (CN) - Borgata Paolini , piano T-1-2
Il bene è costituito da rustico in zona montana recuperato ad uso abitativo, sviluppantesi su 3 livelli.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 846, Sub. 1, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (3/4)
Destinazione urbanistica: Secondo quanto previsto dal Piano Regolatore Generale Comunale (PRGC) del Comune di San Damiano Macra, l'area in oggetto, identificata al Foglio 14, mappale n. 846, ricade all'interno della zona R 28 - Zona residenziale esistente (Paolini), così come disciplinato dall'Art. 39 e dalla Tabella R.28 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.). L'immobile risulta inoltre interessato dai seguenti vincoli e classificazioni: •Vincolo idrogeologico, ai sensi delle normative vigenti e come indicato dal PRGC; •Classe di idoneità II, che comporta la necessità di valutazioni geologiche e geotecniche preliminari in caso di interventi edilizi significativi.
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a San Damiano Macra (CN) - Borgata Paolini
Il bene è costituito da terreno seminativo, ubicato in zona collinare.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 568, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (3/4)
Destinazione urbanistica: Secondo quanto previsto dal Piano Regolatore Generale Comunale (PRGC) del Comune di San Damiano Macra, l'area in oggetto, identificata al Foglio 14, mappale n. 568, ricade

all'interno della zona AB 8 – Zona agricola silvo-pastorale (Capoluogo), disciplinata dall'Art. 28 e dalla Tabella AB1.8 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.). L'area risulta inoltre attraversata da una strada comunale, come indicato nella destinazione urbanistica del PRGC. Sono inoltre presenti i seguenti vincoli e classificazioni: •Vincolo idrogeologico, ai sensi delle normative vigenti; •Classe di idoneità II e Classe IIIa1, che comportano la necessità di eseguire indagini geologiche e geotecniche per gli interventi edilizi rilevanti o che comportino modifiche al terreno.

Prezzo base d'asta: € 40.631,75



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 42/2025 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 120.673,00

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Fossano (CN) - Via Villamirana n.14, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 146, Part. 374, Sub. 1, Categoria A4	Superficie	85,57 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in discreto stato di conservazione, con strutture portanti solide e impianti funzionanti. Sono consigliabili esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria sugli intonaci, nonché una verifica degli impianti ai fini dell'eventuale adeguamento alla normativa vigente. L'edificio risulta complessivamente idoneo e pienamente utilizzabile per la destinazione residenziale.		
Descrizione:	Il bene consiste in una unità di civile abitazione ed annesso locale sgombero/rimessa, sito in fabbricato posto nel centro storico di Fossano.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore, quale propria residenza.		

Bene N° 4 - Terreno			
Ubicazione:	Entracque (CN) - Strada Spianta		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 72, Part. 2021, Qualità Seminativo	Superficie	875,00 mq
Stato conservativo:	Il bene oggetto di valutazione è costituito da un terreno a destinazione agricola, sito nel Comune di Entracque (CN), ubicato in zona montana. Il lotto presenta una morfologia in declivio, con pendenza naturale verso valle, tipica della conformazione del territorio. La superficie è coperta da erba alta e vegetazione spontanea, con presenza diffusa di alberi di medio fusto e cespugli. Il terreno non risulta recintato, né oggetto di recenti interventi di sistemazione o manutenzione. Le condizioni generali possono definirsi mediocri, con necessità di sfalcio, pulizia e ordinaria manutenzione, al fine di garantire la fruibilità del bene e la tutela della stabilità del suolo.		
Descrizione:	Il bene è costituito da terreno boschivo incolto, ubicato in zona montana		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 40.631,75**Bene N° 2 - Fabbricato civile**

Ubicazione:	San Damiano Macra (CN) - Borgata Paolini , piano T-1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	3/4
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 846, Sub. 1, Categoria A4	Superficie	134,66 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in discreto stato di conservazione, con struttura portante in muratura di pietra solida e copertura in legno con manto di coppi in buone condizioni generali. Gli ambienti interni risultano ordinati e funzionali, con finiture tradizionali e pavimentazioni in cotto e ceramica in buono stato. Sono consigliabili interventi di manutenzione ordinaria sugli intonaci interni ed esterni, il ripristino dei balconi in legno e una verifica generale degli impianti, in particolare dell'impianto elettrico, ai fini dell'eventuale adeguamento alla normativa vigente.		
Descrizione:	Il bene è costituito da rustico in zona montana recuperato ad uso abitativo, sviluppantesi su 3 livelli.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 3 - Terreno

Ubicazione:	San Damiano Macra (CN) - Borgata Paolini		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	3/4
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 568, Qualità Seminativo	Superficie	1640,00 mq
Stato conservativo:	Il bene oggetto di valutazione è costituito da un terreno a destinazione agricola, sito nel Comune di San Damiano Macra (CN), ubicato in zona collinare. Il lotto presenta una morfologia in declivio, con pendenza naturale verso valle, tipica della conformazione del territorio. La superficie è coperta da erba alta e vegetazione spontanea, con presenza diffusa di alberi di medio fusto e cespugli. Il terreno non risulta recintato, né oggetto di recenti interventi di sistemazione o manutenzione. Le condizioni generali possono definirsi mediocri, con necessità di sfalcio, pulizia e ordinaria manutenzione, al fine di garantire la fruibilità del bene e la tutela della stabilità del suolo.		
Descrizione:	Il bene è costituito da terreno seminativo, ubicato in zona collinare.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FOSSANO (CN) - VIA VILLAMIRANA N.14, PIANO T-1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Cuneo il 08/09/2008
Reg. gen. 9504 - Reg. part. 1305
Quota: 1/3
Importo: € 136.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 68.000,00
Percentuale interessi: 6,146 %
Rogante: MARTINELLI Massimo
Data: 08/08/2008
N° repertorio: 176235
N° raccolta: 30693
Note: **** Omissis ****
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura credito
Iscritto a Cuneo il 21/12/2011
Reg. gen. 13452 - Reg. part. 1708
Quota: 1/3
Importo: € 75.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 25.000,00
Percentuale interessi: 6,565 %
Rogante: SIFFREDI Alberto
Data: 16/12/2011
N° repertorio: 278655
N° raccolta: 41835
Note: **** Omissis ****
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura credito
Iscritto a Cuneo il 24/04/2013
Reg. gen. 3897 - Reg. part. 378
Quota: 2/3
Importo: € 69.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 34.500,00
Spese: € 34.500,00
Percentuale interessi: 4,216 %
Rogante: MARTINELLI Massimo
Data: 11/04/2013
N° repertorio: 186573

N° raccolta: 36617

Note: **** Omissis ****

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione garanzia apertura credito

Iscritto a Cuneo il 26/04/2013

Reg. gen. 3949 - Reg. part. 386

Quota: 2/3

Importo: € 69.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 34.500,00

Spese: € 34.500,00

Percentuale interessi: 4,216 %

Rogante: MARTINELLI Massimo

Data: 11/04/2013

N° repertorio: 186573

N° raccolta: 36617

Note: **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Cuneo il 17/03/2025

Reg. gen. 2480 - Reg. part. 2051

Quota: 4/4

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: **** Omissis ****

**BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN DAMIANO MACRA (CN) - BORGATA PAOLINI ,
PIANO T-1-2**

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Cuneo il 08/09/2008

Reg. gen. 9504 - Reg. part. 1305

Quota: 3/4

Importo: € 136.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 68.000,00

Rogante: MARTINELLI Massimo

Data: 08/08/2008

N° repertorio: 176235

N° raccolta: 30693

Note: **** Omissis ****

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Cuneo il 17/03/2025

Reg. gen. 2480 - Reg. part. 2051

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: **** Omissis ****

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SAN DAMIANO MACRA (CN) - BORGATA PAOLINI

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Cuneo il 08/09/2008

Reg. gen. 9504 - Reg. part. 1305

Quota: 3/4

Importo: € 136.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 68.000,00

Rogante: MARTINELLI Massimo

Data: 08/08/2008

N° repertorio: 176235

N° raccolta: 30693

Note: **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Cuneo il 17/03/2025

Reg. gen. 2480 - Reg. part. 2051

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: **** Omissis ****

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A ENTRACQUE (CN) - STRADA SPIANTA

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Cuneo il 08/09/2008

Reg. gen. 9504 - Reg. part. 1305

Quota: 1/1

Importo: € 136.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 68.000,00

Rogante: MARTINELLI Massimo

Data: 08/08/2008

N° repertorio: 176235

N° raccolta: 30693

Note: **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Cuneo il 17/03/2025

Reg. gen. 2480 - Reg. part. 2051

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: **** Omissis ****