

TRIBUNALE DI CUNEO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Giletta Lorenzo, nell'Esecuzione Immobiliare 65/2025 del R.G.E. **redatta in sostituzione della perizia di stima depositata in data 28/10/2015 in quanto, facendo seguito a specifica richiesta del Giudice dell'Esecuzione e confermandone la fattibilità dal punto di vista tecnico, i beni oggetto di pignoramento sono stati riuniti in un unico lotto.**

promossa da

ASTE
GIUDIZIARIE®
**** *Omissis* ****ASTE
GIUDIZIARIE®

contro

**** *Omissis* ****ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

1 di 26



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Bene n° 1 – Edificio in corso di costruzione ubicato a Paesana (CN) – Borgata Ruciaia s.n.c.	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini	3
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni.....	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali	10
Bene n° 2 – Terreni ubicati a Paesana (CN) – Borgata Ruciaia	11
Completezza documentazione ex art. 567	11
Titolarità	11
Confini	11
Consistenza	12
Cronistoria Dati Catastali	13
Dati Catastali	18
Precisazioni.....	18
Servitù, censo, livello, usi civici.....	19
Stato di occupazione	19
Provenienze Ventennali.....	19
Formalità pregiudizievoli.....	20
Normativa urbanistica.....	21
Stima / Formazione lotti	22
Elenco fascicoli allegati	26

INCARICO

In data 16/07/2025, il sottoscritto Geom. Giletta Lorenzo, con studio in Corso Italia, 12 - 12037 - Saluzzo (CN), e-mail info@poligonos.it, PEC lorenzo.giletta@geopec.it, Tel. 0175 217 530, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** – Edificio in Corso di Costruzione ubicato a Paesana (CN) – Borgata Ruciaia s.n.c.
- **Bene N° 2** – Terreni ubicati a Paesana (CN) – Borgata Ruciaia

Trattandosi di terreni che, seppur non legati da specifico vincolo di pertinenzialità all'edificio in corso di costruzione, vista la loro ubicazione in prossimità dello stesso possono comunque essere assimilati ad un unico compendio immobiliare unitamente al fabbricato di cui al Bene n. 1; pertanto sono stati entrambi raggruppati in un unico Lotto di vendita.

BENE N° 1 – EDIFICIO IN CORSO DI COSTRUZIONE UBICATO A PAESANA (CN) – BORGATA RUCIAIA S.N.C.

Trattasi di edificio ad uso abitativo in corso di costruzione localizzato, in località Borgata Ruciaia, lungo la direttrice che dall'abitato di Paesana conduce alla località di Pian Munè. Gli interventi previsti originariamente consistevano nella completa demolizione dell'edificio originario e nella sua successiva ricostruzione, mantenendo la sagoma preesistente. Ad oggi le opere di demolizione sono state integralmente eseguite ed è stata avviata la ricostruzione, interrotta però alla prima fase di realizzazione della struttura portante del piano terreno.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il lotto di terreno sul quale è localizzato l'immobile confina, su tutto il lato esposto a Nord e Ovest con i mapp. 27 e 28 in proprietà del soggetto esecutato e anch'essi oggetto della presente E.I., a Est confina con il mapp. 496 in proprietà di **** Omissis **** e con il mapp. 65 in proprietà di **** Omissis ****, a Sud confina con la viabilità pubblica interna alla borgata e con i mapp. 29, 30 e 422, rispettivamente in

capo a **** Omissis ****, per quel che concerne i mapp. 29-30, e in capo a **** Omissis **** per qual
che riguarda il mapp. 422.

CONSISTENZA

Dato che lo stato attuale dell'immobile risulta in fase di costruzione non è possibile identificarne la consistenza. Tuttavia, tale parametro è stato individuato in fase di stima, in riferimento all'ipotesi di progetto, al fine di determinare il più probabile valore di mercato da attribuire al bene oggetto della presente perizia.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Fino al 06/07/2010	**** Omissis **** **** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 55, Part. 647 Qualità FR DIV SUB Superficie (ha are ca) 00 02 68 Reddito dominicale -- Reddito agrario -- Catasto Terreni Fg. 55, Part. 63 Qualità FABBRICATO RURALE Superficie (ha are ca) 00 00 48 Reddito dominicale -- Reddito agrario --
Dal al 06/07/2010 al 23/05/2018	**** Omissis **** **** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 55, Part. 647 Qualità FR DIV SUB Superficie (ha are ca) 00 02 68 Reddito dominicale -- Reddito agrario -- Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 600, Sub. 1 Categoria F2, Rendita € --
Dal 23/05/2018 al 30/11/2020	**** Omissis **** **** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 55, Part. 647 Qualità FR DIV SUB Superficie (ha are ca) 00 02 68 Reddito dominicale -- Reddito agrario -- Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 600, Sub. 1 Categoria F2, Rendita € --
Dal 30/11/2020 al 27/01/2021	**** Omissis **** **** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 647, Sub. 1 Categoria A4, Cl.1, Cons. 5 vani Rendita € 82,63 Fg. 55, Part. 647, Sub. 2 Categoria C2, Cl.1, Cons. 17 mq Rendita € 15,80 Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 600, Sub. 1 Categoria F2, Rendita € --
Dal 27/01/2021 al 25/11/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 647, Sub. 1

		Categoria A4, Cl.1, Cons. 5 vani Rendita € 82,63 Fg. 55, Part. 647, Sub. 2 Categoria C2, Cl.1, Cons. 17 mq Rendita € 15,80 Fg. 55, Part. 600, Sub. 1 Categoria F2, Rendita € --
Dal 25/11/2021 al 21/10/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 600, Sub. 2 Categoria BENE COMUNE NON CENSIBILE Rendita € -- Fg. 55, Part. 600, Sub. 3 Categoria BENE COMUNE NON CENSIBILE Rendita € -- Fg. 55, Part. 600, Sub. 4 Categoria C2, Cl.1, Cons. 8 mq Rendita € 7,44 Fg. 55, Part. 600, Sub. 5 Categoria A4, Cl.1, Cons. 3,5 vani Rendita € 57,84 Fg. 55, Part. 600, Sub. 6 Categoria A4, Cl.1, Cons. 3,5 vani Rendita € 57,84 Fg. 55, Part. 600, Sub. 7 Categoria F2 Rendita € -- Fg. 55, Part. 600, Sub. 8 Categoria C2, Cl.1, Cons. 9 mq Rendita € 8,37
Dal 21/10/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 600, Sub. 9 Categoria F3 (FABB. CORSO DI COSTRUZIONE) Rendita € --

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Dati Catastali Antecedenti alla variazione Catastale del 21/10/2025 Pratica n. CN0227317 redatta dal sottoscritto C.T.U. al fine della conformità tra documentazione catastale e stato dei luoghi.

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi					Dati di classamento					
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	55	600	2		Bene comune non censibile					
	55	600	3		Bene comune non censibile					
	55	600	4		C/2	1	8 mq		7,44 €	T
	55	600	5		A/4	1	3,5 vani		57,84 €	T-1
	55	600	6		A/4	1	3,5 vani		57,84 €	T-1

	55	600	7		F/2				T
	55	600	8		C/2	1	9 mq	8,37 €	1

Corrispondenza catastale

In seguito al sopralluogo effettuato è stata riscontrata una totale difformità tra planimetrie catastali e stato dei luoghi in quanto l'immobile risulta essere stato demolito per la sua successiva ricostruzione, dunque con le unità immobiliari originarie non più visibili. Trattandosi di difformità rilevanti ai fini della verifica sulla conformità catastale dell'edificio è stato redatto specifico atto di aggiornamento catastale, allegato alla presente perizia di stima, con conseguente cambio di identificativo del numero di Subalterno (soppressione subalterni n. 2-3-4-5-6-7-8 | costituzione nuovo subalterno n. 9).

Dati Catastali Aggiornati a seguito della variazione Catastale del 21/10/2025 Pratica n. CN0227317 redatta dal sottoscritto C.T.U. al fine della conformità tra documentazione catastale e stato dei luoghi.

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	55	600	9		F/3					

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti ex. Articolo 567, secondo comma, c.p.c.

Al momento del pignoramento vi è congruenza tra esecutati e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta in corso di costruzione e attualmente non ultimato. Le opere principali, quali pilastri e tamponamenti in laterizio, risultano realizzate solo parzialmente. L'area di cantiere appare in stato di abbandono: sono presenti materiali edili e ferri d'armatura accatastati. I blocchi di laterizio, gli isolanti e i componenti di cantiere risultano non protetti e esposti alle intemperie.

PARTI COMUNI

L'immobile, nello stato in cui si trova, non presenta parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dal confronto dei titoli di provenienza, dall'esame della documentazione catastale e dall'ispezione visiva dell'immobile non sono state riscontrate servitù attive, censi, livelli né diritti di uso civico gravanti sull'unità oggetto di stima.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile, in stato di costruzione, presenta struttura portante in cemento armato, costituita da pilastri gettati in opera con, ancora visibili, i ferri d'armatura emergenti nelle porzioni superiori. Le tamponature esterne, per le porzioni presenti, risultano realizzate in blocchi di laterizio forato non intonacati.

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento dell'accesso all'immobile pignorato, effettuato in data 16/09/2025, al fine di prenderne visione della consistenza fisica e dello stato dei luoghi, lo stesso risultava completamente demolito ed in fase di sua ricostruzione, senza la presenza del manto di copertura, orizzontamenti e tamponature, risultando di fatto libero. E' stata comunque presentata specifica richiesta all'Agenzia delle Entrate (09/10/2025) per verificare la sussistenza di eventuali contratti di locazione in essere, confermando che non vi sono contratti di locazione registrati presso l'ufficio.

Tuttavia si rileva che l'immobile, limitatamente all'ex Subalterno 7, risultava concesso in comodato d'uso gratuito a **** Omissis ****, con contratto registrato in data 09/03/2022 al n. 422 serie 3.

Si precisa tuttavia che tale tipologia di contratto non è opponibile alla procedura, ancorché l'unità immobiliare concessa in comodato d'uso gratuito, allo stato attuale, non risulta più esistente.

PROVENIENZE VENTENNALI

A partire dal 27/01/2021

Atto di compravendita a favore di **** Omissis **** per l'intero, a rogito Notaio Leonardo Cappetta di Torino in data 27 gennaio 2021, rep n.65.453/21.705, debitamente registrato e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Saluzzo in data:

- 8 febbraio 2021 ai numeri 904/730 da **** Omissis **** Immobili oggetto di atto (quota 1/1):
 - catasto fabbricati foglio 55, particella 600, subalterno 1
- 8 febbraio 2021 ai numeri 903/729 da **** Omissis **** Immobili oggetto di atto (quota 1/1):
 - catasto fabbricati foglio 55, particella 647, subalterni 1 e 2

PORZIONE DI IMMOBILE IDENTIFICATA AL FOGLIO n. 55, PARTICELLA n. 600, SUBALTERNO 1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/05/1962 al 02/02/2010	**** Omissis ****	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			21/05/1962		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		SALUZZO (CN)	21/09/1962	3688	3015
Dal 02/02/2010 al 23/05/2018	**** Omissis ****	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		SALUZZO (CN)		367	5
		DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		02/02/2010		
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.
		SALUZZO (CN)	02/11/2010	7331
				5373
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°
		SALUZZO (CN)	09/10/2010	681/9990
				10
Dal 23/05/2018 al 27/01/2021	**** Omissis ****	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE)		
		Rogante	Data	Repertorio N°
			23/05/2018	
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.
Dal 27/01/2021	**** Omissis ****	SALUZZO (CN)	23/10/2018	7260
				5571
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°
		SALUZZO (CN)	04/10/2018	920/9990
				18
		COMPRAVENDITA		
		Rogante	Data	Repertorio N°
		CAPPETTA LEONARDO	27/01/2021	65453
				21705
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.
		SALUZZO (CN)	08/02/2021	904
				730
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°
		Torino - Agenzia delle Entrate Ufficio di TORINO II	05/02/2021	5546
				1T

PORZIONE DI IMMOBILE IDENTIFICATA AL FOGLIO n. 55, PARTICELLA n. 647, SUBALTERNI 1-2

Periodo	Proprietà	Atti		
Dal 06/02/1979 al 27/01/2021	**** Omissis ****	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE)		
		Rogante	Data	Repertorio N°
			06/02/1979	
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.
		SALUZZO (CN)	05/09/1979	4667
				3710
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°
		SALUZZO (CN)	21/07/1979	479
Dal 27/01/2021	**** Omissis ****			6
		COMPRAVENDITA		
		Rogante	Data	Repertorio N°
		CAPPETTA LEONARDO	27/01/2021	65453
				21705
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.
		SALUZZO (CN)	08/02/2021	903
				729
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°
		Torino - Agenzia delle Entrate Ufficio di TORINO II	05/02/2021	5546
				1T

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Cuneo aggiornate al 28/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo Tribunale Cuneo
Iscritto a Saluzzo il 25/01/2024
Reg. gen. 608 - Reg. part. 58
Importo: € 150.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura da ridurre con il decreto di trasferimento
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo Tribunale Asti
Iscritto a Saluzzo il 23/02/2024
Reg. gen. 1283 - Reg. part. 122
Importo: € 150.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura da ridurre con il decreto di trasferimento
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo Tribunale Asti
Iscritto a Saluzzo il 26/02/2024
Reg. gen. 1325 - Reg. part. 126
Importo: € 650.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura da ridurre con il decreto di trasferimento

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Saluzzo il 27/05/2025
Reg. gen. 3790 - Reg. part. 3093
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura da cancellare con il decreto di trasferimento

NORMATIVA URBANISTICA

L'attuale situazione del comune di Paesana è caratterizzata da un Piano Regolatore Generale adottato con D.G.R. n. 5-24302 del 24/04/1998 ed aggiornato alla sua variante parziale n. n. 14, attualmente in regime di "salvaguardia" poiché è in itinere l'iter per l'adeguamento al PAI. L'analisi deve essere condotta dunque confrontando entrambe le versioni di p.r.g.c. e le relative norme, delle quali rimangono vigenti quelle maggiormente restrittive.

In base alla cartografia del P.R.G.C. vigente, l'area su cui insiste l'immobile oggetto di perizia ricade in Area AFS 22 nuclei frazionali sparsi di interesse storico- documentario e paesaggistico, normate dall' Art. 11 delle N.T.A.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Anche se non è possibile verificare la regolarità edilizia dell'immobile in quanto ancora in corso di costruzione, si rileva che le parti fino ad oggi realizzate risultano conformi ai progetti indicati di seguito, ad eccezione di un piccolo vano interrato realizzato mediante due scatolari prefabbricati in calcestruzzo delle dimensioni di circa 1,40 x 1,40 m.

Da un esame effettuato sulla documentazione ufficiale depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Paesana sono emerse, relativamente all'immobile trattato, alcune pratiche edilizie rilasciate:

- **SEGNALAZIONE CERTIFICATA INIZIO ATTIVITA'** n. 106 del 2022 "s.c.i.a. di manutenzione straordinaria per recupero e trasformazione in civile abitazione di ex fabbricato rurale con efficientamento sismico ed energetico tramite demolizione e ricostruzione, ai sensi del d.l. n.34 del 19/05/2020 convertito in legge n.77 del 17/07/2020 art. 119";
- **AUTORIZZAZIONE ALLO SCARICO ACQUE REFLUE** n. 8-SPA del 2022;
- **COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI ASSEVERATA SUPERBONUS** n. 159 del 2022 s.c.i.a. di manutenzione straordinaria per recupero e trasformazione in civile abitazione di ex fabbricato rurale con efficientamento sismico ed energetico tramite demolizione e ricostruzione, ai sensi del d.l. n.34 del 19/05/2020 convertito in legge n.77 del 17/07/2020 art. 119";
- **AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA** n. 10-PPA del 2022.

Visto il peculiare stato dell'immobile, ovvero in corso di costruzione, è doveroso porre l'attenzione sui termini di scadenza delle pratiche edilizie presentate nonché delle relative autorizzazioni ottenute, ovvero:

- S.C.I.A. n. 106 del 01/07/2022 – Validità 3 anni (01/07/2025) SCADUTA
- Autorizzazione allo Scarico n. 8-SPA del 05/10/2022 – Validità 4 anni (05/10/2026)
- C.I.L.A.S. n. 159 del 15/11/2022 – SCADUTA
- Autorizzazione Paesaggistica n. 10-PPA del 26/01/2023 – Validità 5 anni (26/01/2028)

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Non risulta esistente alcun Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) relativo all'immobile. Nelle attuali condizioni di incompletezza del fabbricato non è possibile redigere l'attestato di prestazione energetica, pertanto viene omesso.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non risultano presenti vincoli o oneri di natura condominiale gravanti sull'immobile. L'unità immobiliare non fa parte di alcun condominio formalmente costituito e non risulta soggetta a spese o regolamenti condominiali.

BENE N° 2 – TERRENI UBICATI A PAESANA (CN) – BORGATA RUCIAIA

Trattasi di terreni ubicati in Borgata Ruciaia del Comune di Paesana, situati nei dintorni dell'immobile di cui al Bene n° 1 della presente perizia, disposti in più appezzamenti contigui e facilmente accessibili dalla viabilità locale.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

I terreni oggetto della presente perizia di stima confinano:

- **Il mappale 17** confina a Nord-Nord/Est con il mapp. 495 e il mapp. 5, rispettivamente in proprietà del Comune di Paesana e di **** Omissis ****, confina a Nord/Ovest con il mapp. 16 in proprietà del Comune di Paesana, a Sud confina con la stradina interpodereale di accesso alla borgata e con il mapp. 497 in proprietà **** Omissis ****;
- **Il mappale 21** è circoscritto sui lati Sud, Est ed Ovest dalla viabilità pubblica, e confina a Nord con il mapp. 20 in proprietà di **** Omissis ****;
- **Il mappale 25** confina a Ovest con il mapp. 77 in proprietà di **** Omissis ****, confina a Nord-Nord/Est con il mapp. 24 in proprietà di **** Omissis **** e, infine, confina a Sud con il mapp. 27 in proprietà del soggetto esecutato e anch'esso oggetto di pignoramento;
- **Il mappale 26** confina a Nord con il mapp. 24 in proprietà di **** Omissis ****, confina a Nord/Est con il mapp. 15 in proprietà di **** Omissis **** e con il mapp. 215 in proprietà di **** Omissis ****, confina a Sud/Est con il mapp. 32 in proprietà di **** Omissis **** e, infine, confina a Sud con il mapp. 27 in proprietà del soggetto esecutato ed anch'esso oggetto di pignoramento;
- **Il mappale 27** risulta circoscritto verso Nord e verso Sud dai mapp. 25, 26, 28 e 600 in proprietà del soggetto esecutato, a Ovest confina con il mapp. 77 in proprietà di **** Omissis ****, e con il mapp. 496 in proprietà di **** Omissis ****, a Est confina con il mapp. 32 in proprietà di **** Omissis ****;
- **Il mappale 28** confina verso Ovest e verso Nord con i mapp. 600 e 27 in proprietà del soggetto esecutato ed anch'esso oggetto di pignoramento, a Est confina rispettivamente con il mapp. 32 in proprietà di **** Omissis **** e con il mapp. 31 in proprietà di **** Omissis ****, a Sud confina con il mapp. 29 in proprietà di **** Omissis ****;
- **Il mappale 148** confina a Nord-Nord/Ovest con il mapp. 159 in proprietà di **** Omissis **** e con il mapp. 251 in proprietà di **** Omissis ****, a Sud confina con i mapp. 149 e 350 in proprietà di **** Omissis ****;

**** Omissis ****, a Est ed Ovest confina con i mapp. 156 e 546 in proprietà del esecutato ed anch'essi oggetto di pignoramento;

- **Il mappale 156** confina a Sud con il mapp. 362 in proprietà di **** Omissis ****, e con il mapp. 350 in proprietà di **** Omissis ****, a Ovest confina con il mapp. 157 in proprietà di **** Omissis **** e con il mapp. 446 in proprietà di **** Omissis ****, a Nord confina con il mapp. 159 in proprietà di **** Omissis ****, e infine a Est confina con il mapp. 148 in proprietà del esecutato ed anch'esso oggetto di pignoramento;
- **Il mappale 544** confina a Nord-Nord/Ovest con il mapp. 163 in proprietà di **** Omissis ****, con il mapp. 164 in proprietà di **** Omissis **** e con il mapp. 393 in proprietà di **** Omissis ****, a Nord/Est-Sud/Est confina con il mapp. 78 in proprietà di **** Omissis ****, confina a Sud con il mapp. 79 in proprietà di **** Omissis ****;
- **Il mappale 546** confina a Nord/Est con il mapp. 349 in proprietà di **** Omissis ****, a Est confina con il mapp. 252 in proprietà di **** Omissis ****, a Sud/Est confina con il mapp. 445 in proprietà di **** Omissis ****, e con il mapp. 444 in proprietà di **** Omissis ****, a Sud/Ovest confina con il mapp. 468 in proprietà di **** Omissis **** e, infine, ad Ovest confina con il mapp. 148 in proprietà del esecutato ed anch'esso oggetto di pignoramento;

CONSISTENZA

Identificativo	Superficie	Proprietà	Quota in proprietà	Superficie posta in vendita
Mapp. 17 CAST FRUTTO	286,00 mq	**** Omissis ****	1/1	286,00 mq
Mapp. 21 SEMINATIVO	150,00 mq	**** Omissis ****	1/1	150,00 mq
Mapp. 25 CAST FRUTTO	168,00 mq	**** Omissis ****	1/1	168,00 mq
Mapp. 26 CAST FRUTTO	719,00 mq	**** Omissis ****	1/1	719,00 mq
Mapp. 27 CAST FRUTTO	1.399,00 mq	**** Omissis ****	1/1	1.399,00 mq
Mapp. 28 CAST FRUTTO	1.164,00 mq	**** Omissis ****	1/1	1.164,00 mq
Mapp. 148 PRATO ARBOR	721,00 mq	**** Omissis ****	1/1	721,00 mq
Mapp. 156 PRATO	298,00 mq	**** Omissis ****	1/1	298,00 mq
Mapp. 544 PASCOLO BOSCO MISTO	152,00 mq 128,00 mq	**** Omissis ****	1/1	152,00 mq 128,00 mq
Mapp. 546	775,00 mq		1/1	775,00 mq

CAST FRUTTO		**** Omissis ****	
Totale superficie posta in vendita:			5960,00 mq

CRONISTORIA DATI CATASTALI

MAPPALE N. 17

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Fino al 02/02/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 55, Part. 17 Qualità Cast Frutto, Cl.4 Superficie (ha are ca) 00 02 86 Reddito dominicale € 0,04 Lire 86,00 Reddito agrario € 0,10 Lire 200,00
Dal 02/02/2010 al 23/05/2018	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 55, Part. 17 Qualità Cast Frutto, Cl.4 Superficie (ha are ca) 00 02 86 Reddito dominicale € 0,04 Lire 86,00 Reddito agrario € 0,10 Lire 200,00
Dal 23/05/2018 al 27/01/2021	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 55, Part. 17 Qualità Cast Frutto, Cl.4 Superficie (ha are ca) 00 02 86 Reddito dominicale € 0,04 Lire 86,00 Reddito agrario € 0,10 Lire 200,00
Dal 27/01/2021	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 55, Part. 17 Qualità Cast Frutto, Cl.4 Superficie (ha are ca) 00 02 86 Reddito dominicale € 0,04 Lire 86,00 Reddito agrario € 0,10 Lire 200,00

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

MAPPALE N. 21

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Fino al 06/02/1979	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 55, Part. 21 Qualità Seminativo, Cl.4 Superficie (ha are ca) 00 01 05 Reddito dominicale € 0,12 Lire 240,00 Reddito agrario € 0,39 Lire 750,00
Dal 06/02/1979 al 24/04/1987	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 55, Part. 21 Qualità Seminativo, Cl.4 Superficie (ha are ca) 00 01 05 Reddito dominicale € 0,12 Lire 240,00 Reddito agrario € 0,39 Lire 750,00
Dal 24/04/1987 al 27/01/2021	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 55, Part. 21 Qualità Seminativo, Cl.4 Superficie (ha are ca) 00 01 05 Reddito dominicale € 0,12 Lire 240,00 Reddito agrario € 0,39 Lire 750,00

Dal 27/01/2021	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 55, Part. 21 Qualità Seminativo, Cl.4 Superficie (ha are ca) 00 01 05 Reddito dominicale € 0,12 Lire 240,00 Reddito agrario € 0,39 Lire 750,00
----------------	-------------------	--

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

MAPPALE N. 25

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Fino al 24/05/1921	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 55, Part. 25 Qualità Seminativo, Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 01 68 Reddito dominicale € 0,09 Lire 168,00 Reddito agrario € 0,09 Lire 168,00
Dal 24/05/1921 al 02/02/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 55, Part. 25 Qualità Seminativo, Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 01 68 Reddito dominicale € 0,09 Lire 168,00 Reddito agrario € 0,09 Lire 168,00
Dal 02/02/2010 al 23/05/2018	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 55, Part. 25 Qualità Seminativo, Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 01 68 Reddito dominicale € 0,09 Lire 168,00 Reddito agrario € 0,09 Lire 168,00
Dal 23/05/2018 al 27/01/2021	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 55, Part. 25 Qualità Seminativo, Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 01 68 Reddito dominicale € 0,09 Lire 168,00 Reddito agrario € 0,09 Lire 168,00
Dal 27/01/2021	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 55, Part. 25 Qualità Seminativo, Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 01 68 Reddito dominicale € 0,09 Lire 168,00 Reddito agrario € 0,09 Lire 168,00

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

MAPPALE N. 26

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Fino al 24/05/1921	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 55, Part. 26 Qualità Cast Frutto, Cl.4 Superficie (ha are ca) 00 07 19 Reddito dominicale € 0,11 Lire 216,00 Reddito agrario € 0,26 Lire 503,00
Dal 24/05/1921 al 02/02/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 55, Part. 25 Qualità Seminativo, Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 01 68 Reddito dominicale € 0,09 Lire 168,00 Reddito agrario € 0,09 Lire 168,00

Dal 02/02/2010 al 23/05/2018	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 55, Part. 25 Qualità Seminativo, Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 01 68 Reddito dominicale € 0,09 Lire 168,00 Reddito agrario € 0,09 Lire 168,00
Dal 23/05/2018 al 27/01/2021	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 55, Part. 25 Qualità Seminativo, Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 01 68 Reddito dominicale € 0,09 Lire 168,00 Reddito agrario € 0,09 Lire 168,00
Dal 27/01/2021	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 55, Part. 25 Qualità Seminativo, Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 01 68 Reddito dominicale € 0,09 Lire 168,00 Reddito agrario € 0,09 Lire 168,00

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

MAPPALE N. 27

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Fino al 06/02/1979	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 55, Part. 27 Qualità Cast Frutto, Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 13 99 Reddito dominicale € 0,72 Lire 1.399,00 Reddito agrario € 0,72 Lire 1.399,00
Dal 06/02/1979 al 24/04/1987	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 55, Part. 27 Qualità Cast Frutto, Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 13 99 Reddito dominicale € 0,72 Lire 1.399,00 Reddito agrario € 0,72 Lire 1.399,00
Dal 24/04/1987 al 27/01/2021	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 55, Part. 27 Qualità Cast Frutto, Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 13 99 Reddito dominicale € 0,72 Lire 1.399,00 Reddito agrario € 0,72 Lire 1.399,00
Dal 27/01/2021	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 55, Part. 27 Qualità Cast Frutto, Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 13 99 Reddito dominicale € 0,72 Lire 1.399,00 Reddito agrario € 0,72 Lire 1.399,00

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

MAPPALE N. 28

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Fino al 24/04/1987	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 55, Part. 28 Qualità Cast Frutto, Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 11 64 Reddito dominicale € 0,60 Lire 1.164,00 Reddito agrario € 0,60 Lire 1.164,00

Dal 24/04/1987 al 27/01/2021	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 55, Part. 28 Qualità Cast Frutto, Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 11 64 Reddito dominicale € 0,60 Lire 1.164,00 Reddito agrario € 0,60 Lire 1.164,00
Dal 27/01/2021	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 55, Part. 28 Qualità Cast Frutto, Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 11 64 Reddito dominicale € 0,60 Lire 1.164,00 Reddito agrario € 0,60 Lire 1.164,00

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

MAPPALE N. 148

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Fino al 06/02/1979	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 55, Part. 148 Qualità Prato Arbor , Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 07 21 Reddito dominicale € 1,49 Lire 2.884,00 Reddito agrario € 2,23 Lire 4.326,00
Dal 06/02/1979 al 24/04/1987	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 55, Part. 148 Qualità Prato Arbor , Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 07 21 Reddito dominicale € 1,49 Lire 2.884,00 Reddito agrario € 2,23 Lire 4.326,00
Dal 24/04/1987 al 27/01/2021	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 55, Part. 148 Qualità Prato Arbor , Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 07 21 Reddito dominicale € 1,49 Lire 2.884,00 Reddito agrario € 2,23 Lire 4.326,00
Dal 27/01/2021	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 55, Part. 148 Qualità Prato Arbor , Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 07 21 Reddito dominicale € 1,49 Lire 2.884,00 Reddito agrario € 2,23 Lire 4.326,00

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

MAPPALE N. 156

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Fino al 06/02/1979	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 55, Part. 156 Qualità Prato, Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 02 98 Reddito dominicale € 0,62 Lire 1.192,00 Reddito agrario € 0,92 Lire 1.788,00
Dal 06/02/1979 al 24/04/1987	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 55, Part. 156 Qualità Prato, Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 02 98 Reddito dominicale € 0,62 Lire 1.192,00 Reddito agrario € 0,92 Lire 1.788,00

Dal 24/04/1987 al 27/01/2021	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 55, Part. 156 Qualità Prato, Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 02 98 Reddito dominicale € 0,62 Lire 1.192,00 Reddito agrario € 0,92 Lire 1.788,00
Dal 27/01/2021	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 55, Part. 156 Qualità Prato, Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 02 98 Reddito dominicale € 0,62 Lire 1.192,00 Reddito agrario € 0,92 Lire 1.788,00

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

MAPPALE N. 544

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Fino al 06/02/1979	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 55, Part. 544 Qualità Frutteto, Cl.4 Superficie (ha are ca) 00 02 80 Reddito dominicale € 3,62 Lire 7.000,00 Reddito agrario € 2,24 Lire 4.340,00
Dal 06/02/1979 al 24/04/1987	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 55, Part. 544 Qualità Frutteto, Cl.4 Superficie (ha are ca) 00 02 80 Reddito dominicale € 3,62 Lire 7.000,00 Reddito agrario € 2,24 Lire 4.340,00
Dal 24/04/1987 al 27/01/2021	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 55, Part. 544 Qualità Pascolo, Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 02 80 Reddito dominicale € 0,17 Reddito agrario € 0,20
Dal 27/01/2021	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 55, Part. 544 Porzione AA: Qualità Pascolo, Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 01 52 Reddito dominicale € 0,09 Reddito agrario € 0,11 Porzione AB: Qualità Bosco Misto, Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 01 28 Reddito dominicale € 0,13 Reddito agrario € 0,02

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

MAPPALE N. 546

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Fino al 06/02/1979	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 55, Part. 546 Qualità Cast Frutto, Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 07 75 Reddito dominicale € 0,40 Lire 775,00 Reddito agrario € 0,40 Lire 775,00

Dal 06/02/1979 al 24/04/1987	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 55, Part. 546 Qualità Cast Frutto, Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 07 75 Reddito dominicale € 0,40 Lire 775,00 Reddito agrario € 0,40 Lire 775,00
Dal 24/04/1987 al 27/01/2021	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 55, Part. 546 Qualità Cast Frutto, Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 07 75 Reddito dominicale € 0,40 Lire 775,00 Reddito agrario € 0,40 Lire 775,00
Dal 27/01/2021	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 55, Part. 546 Qualità Cast Frutto, Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 07 75 Reddito dominicale € 0,40 Lire 775,00 Reddito agrario € 0,40 Lire 775,00

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)									
Dati identificativi					Dati di classamento				
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
55	17				Cast Frutto	4	00 02 86	0,04 €	0,10 €
55	21				Seminativo	4	00 01 50	0,12 €	0,39 €
55	25				Cast Frutto	3	00 01 68	0,09 €	0,09 €
55	26				Cast Frutto	4	00 07 19	0,11 €	0,26 €
55	27				Cast Frutto	3	00 13 99	0,72 €	0,72 €
55	28				Cast Frutto	3	00 11 64	0,60 €	0,60 €
55	148				Prato Arbor	3	00 07 21	1,49 €	2,23 €
55	156				Prato	3	00 02 98	0,62 €	0,92 €
55	544				Pascolo	3	00 01 52	0,09 €	0,13 €
					Bosco Misto	2	00 01 28	0,11 €	0,02 €
55	546				Cast Frutto	3	00 07 75	0,40 €	0,40 €

Corrispondenza catastale

Da sopralluogo effettuato in data 16/09/2025, per prendere visione dello stato dei luoghi, è emerso che vi è sostanziale conformità tra planimetria catastale, i dati riportati in visura e lo stato di fatto dei terreni.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti ex. Articolo 567, secondo comma, c.p.c.

Al momento del pignoramento vi è congruenza tra esecutati e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

E' presente una Servitù legata ad alcuni beni oggetto di perizia (Atto di Compravendita del 27/01/2021), più precisamente si tratta di una servitù di passaggio insistente sulla stradina interpoderale attraversante il mapp. 17 oggetto di esecuzione immobiliare che, a partire dalla strada pubblica, concede l'accesso con mezzi meccanici a tutta la Borgata di Ruciaia.

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento dell'accesso ai terreni oggetto di pignoramento, effettuato in data 16/09/2025, al fine di prenderne visione della consistenza fisica e dello stato dei luoghi, gli stessi risultavano liberi e di agevole accesso.

PROVENIENZE VENTENNALI

MAPPAL N. 17.25.26

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/05/1962 al 02/02/2010	**** Omissis ****	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			21/05/1962		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		SALUZZO (CN)	21/09/1962	3688	3015
		Registrazione			
Dal 02/02/2010 al 23/05/2018	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		SALUZZO (CN)		367	5
		DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			02/02/2010		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 23/05/2018 al 27/01/2021	**** Omissis ****	SALUZZO (CN)	02/11/2010	7331	5373
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		SALUZZO (CN)	09/10/2010	681/9990	10
		DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			23/05/2018		
Dal 27/01/2021	**** Omissis ****	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		SALUZZO (CN)	23/10/2018	7260	5571
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		SALUZZO (CN)	04/10/2018	920/9990	18
		COMPRAVENDITA			
Dal 27/01/2021	**** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		CAPPETTA LEONARDO	27/01/2021	65453	21705
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		SALUZZO (CN)	08/02/2021	904	730
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Torino - AdE Ufficio di TORINO II	05/02/2021	5546	1T

MAPPALI N. 21,27, 28, 148, 156, 544, 546

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/02/1979 al 27/01/2021	**** Omissis ****	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			06/02/1979		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		SALUZZO (CN)	05/09/1979	4667	3710
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		SALUZZO (CN)	21/07/1979	479	6
Dal 27/01/2021	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CAPPETTA LEONARDO	27/01/2021	65453	21705
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		SALUZZO (CN)	08/02/2021	903	729
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Torino - Agenzia delle Entrate Ufficio di TORINO II	05/02/2021	5546	1T

Per quanto riguarda gli immobili 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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Cuneo aggiornate al 28/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo Tribunale Cuneo
Iscritto a Saluzzo il 25/01/2024
Reg. gen. 608 - Reg. part. 58
Importo: € 150.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura da ridurre con il decreto di trasferimento

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo Tribunale Asti

Iscritto a Saluzzo il 23/02/2024

Reg. gen. 1283 - Reg. part. 122

Importo: € 150.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura da ridurre con il decreto di trasferimento

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo Tribunale Asti

Iscritto a Saluzzo il 26/02/2024

Reg. gen. 1325 - Reg. part. 126

Importo: € 650.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura da ridurre con il decreto di trasferimento

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Saluzzo il 27/05/2025

Reg. gen. 3790 - Reg. part. 3093

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura da cancellare con il decreto di trasferimento

NORMATIVA URBANISTICA

L'attuale situazione del comune di Paesana è caratterizzata da un Piano Regolatore Generale adottato con D.G.R. n. 5-24302 del 24/04/1998 ed aggiornato alla sua variante parziale n. n. 14, attualmente in regime di "salvaguardia" poiché è in itinere l'iter per l'adeguamento al PAI. L'analisi deve essere condotta dunque confrontando entrambe le versioni di p.r.g.c. e le relative norme, delle quali rimangono vigenti quelle maggiormente restrittive.

In base alla cartografia del P.R.G.C. vigente, gli immobili in oggetto ricadono all'interno dell'area omogenea E "parti del territorio riservate alle attività agricole", normate dall' Art. 15 delle N.T.A.

Si evidenzia che dall'esame effettuato sulla documentazione ufficiale depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Paesana, nella fattispecie dei terreni oggetto della presente perizia tecnica di stima, sono emerse alcune pratiche edilizie rilasciate, ovvero:

- SEGNALAZIONE CERTIFICATA INIZIO ATTIVITA' n. 128-PA del 2022 "s.c.i.a. di sistemazione, adeguamento, e messa in sicurezza della strada vicinale b.ta Ruciaia e della strada d'accesso alle abitazioni in Borg. Ruciaia";
- AUTORIZZAZIONE VINCOLO IDROGEOLOGICO L.R. 45/1989 n. 2-IPA del 2022;
- AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA n. 14-PPA del 2022.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** – Edificio in Corso di Costruzione ubicato a Paesana (CN) – Borgata Ruciaia s.n.c.

Trattasi di edificio ad uso abitativo in corso di costruzione localizzato, in località Borgata Ruciaia, lungo la direttrice che dall'abitato di Paesana conduce alla località di Pian Munè. Gli interventi previsti originariamente consistevano nella completa demolizione dell'edificio originario e nella sua successiva ricostruzione, mantenendo la sagoma preesistente. Ad oggi le opere di demolizione sono state integralmente eseguite ed è stata avviata la ricostruzione, interrotta però alla prima fase di realizzazione della struttura portante del piano terreno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 600, Sub. 9, Categoria F3

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

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, trattandosi di un fabbricato in corso di costruzione, fra i diversi aspetti economici che possono essere valutati con i differenti criteri di stima suggeriti dalla dottrina estimativa per la ricerca del valore di un bene, si ritiene opportuno scegliere il valore di costo di produzione come quello maggiormente rispondente alla casistica in questione.

Il valore del costo di produzione si calcola sommando tutte le spese che un imprenditore è chiamato a sostenere per produrre un bene, oltre alle spese generali, il profitto d'impresa e comprende il costo del terreno. Le componenti del costo di produzione sono molteplici e variano a seconda del tipo di costo da valutare. Per la stima del terreno sul quale è stato realizzato il grezzo del fabbricato viene utilizzato il valore di mercato.

Il CTU, al fine di determinare il valore di mercato di terreno sul quale insiste il fabbricato in costruzione, ha raccolto dati e informazioni, direttamente o presso gli operatori del settore (agenzie immobiliari e/o immobiliari di costruzione in genere). Il costo unitario rilevato per beni corrispondenti, ovvero terreni con possibilità edificatoria localizzati in area agricola, varia da € 3,00 a € 7,00 al mq. Considerata l'ubicazione dell'area, le dimensioni e il progetto su di esso approvato, si ritiene rispondente il costo unitario intermedio di € 4,00/mq.

Per la stima del costo di produzione della porzione di fabbricato già realizzato, visto lo stato attuale di avanzamento dei lavori, si ritiene consono attribuire una quota percentuale di SAL pari al 10% del valore finale del bene periziato.

La stima del costo di produzione dell'intero immobile è stata dunque determinata sommando il valore del terreno al costo complessivo della parte di fabbricato realizzata.

1. Stima del terreno di pertinenza del fabbricato

La stima del valore del terreno sul quale si trova l'immobile, calcolata utilizzando il costo unitario scelto (€ 4,00/mq) e la Superficie del lotto, risulta:

- €/mq 4,00 x mq 316 = € 1.264,00 arrotondato a **€ 1.250,00.**

2. Stima della parte di fabbricato realizzata

Il costo complessivo della parte di fabbricato realizzato viene invece dedotta individuando la percentuale dello stato avanzamento dei lavori e rapportandola all'ipotetico valore finale dell'immobile al termine dei lavori, desunto mediante specifica indagine di mercato nonché

avvalendosi della banca dati delle quotazioni immobiliari fornita dall'agenzia Borsino Immobiliare.

Il costo complessivo dell'edificio finito si può ottenere moltiplicando le superfici di progetto per il costo unitario delle abitazioni desunto dall'indagine di mercato svolta tenendo conto di tutte le spese necessarie per realizzare un fabbricato e in particolare:

- del costo di costruzione della porzione realizzata
- degli oneri di urbanizzazione e i contributi di costruzione
- delle spese generali di impresa
- del profitto normale d'impresa
- delle spese di progetto
- delle spese di direzione lavori
- degli interessi di anticipazione sul costo di costruzione.

Il costo unitario scelto per la stima, 650 €/mq, corrisponde a quello utilizzato per i fabbricati, di valore minimo per la tipologia "a villetta", localizzati in area periferica.

La superficie dell'opera (mq) è stata calcolata utilizzando le superfici rilevate sul progetto autorizzato, considerando i rispettivi coefficienti di riduzione per quel che concerne i locali accessori, al fine di determinare la superficie commerciale dell'edificio a lavori compiuti; nel dettaglio risulta:

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale
Piano Terreno			
Alloggio 1 Cucina/Sogg. - Bagno - Dis. - C.T.	44,00 mq	1,00	44,00 mq
Alloggio 2 Cucina/Sogg. - Bagno - Dis. - C.T.	68,00 mq	1,00	68,00 mq
Piano Primo			
Alloggio 1 Camere - Bagno - Dis.	40,30 mq	1,00	40,30 mq
Alloggio 1 Balcone	6,85 mq	0,25	1,71 mq
Alloggio 2 Camere - Bagno - Dis.	63,25 mq	1,00	63,25 mq
Alloggio 2 Balcone	9,65 mq	0,25	2,41 mq
Totale superficie convenzionale:			219,67 mq

- Calcolo del valore del fabbricato finito:

mq 219,67 di sup. commerciale x €/mq 650 = € 142.785,50.

- Calcolo del valore della parte di fabbricato realizzata:

€ 142.785,50 x 0,10 = € 14.278,55 arrotondato a € **14.300,00**.

3. Valore totale ordinario di stima del costo di produzione del bene

Il valore totale ordinario di stima del bene assomma a:

€ 1.250,00 (terreno) + € 14.300,00 (fabbricato in costruzione) = **€ 15.550,00**.

4. Correzioni del valore ordinario dell'immobile

Tenendo conto che per portare a termine il fabbricato in costruzione si dovrà provvedere ad un nuovo appalto e sostenere costi per i rinnovi delle autorizzazioni edilizie scadute e che il mercato immobiliare nell'area in questione non è particolarmente attivo, vista la peculiare ubicazione dell'immobile, si ritiene di applicare al valore complessivo sin qui ottenuto un deprezzamento del 15%.

€ 15.550,00 - 15% = € 13.217,50.

• Bene N° 2 - Terreni ubicati a Paesana (CN) - Borgata Ruciaia

Trattasi di terreni ubicati in Borgata Ruciaia del Comune di Paesana, situati nei dintorni dell'immobile di cui al Bene n° 1 della presente perizia, disposti in più appezzamenti contigui e facilmente accessibili dalla viabilità locale.

Identificati al catasto Terreni - Fg. 55, Part. 17, Qualità Castagneto da frutto - Fg. 55, Part. 21, Qualità Seminato - Fg. 55, Part. 25, Qualità Castagneto da frutto - Fg. 55, Part. 26, Qualità Castagneto da frutto - Fg. 55, Part. 27, Qualità Castagneto da frutto - Fg. 55, Part. 28, Qualità Castagneto da frutto - Fg. 55, Part. 148, Qualità Prato arborato - Fg. 55, Part. 156, Qualità Prato - Fg. 55, Part. 544, Qualità AA Pascolo BB Bosco Misto - Fg. 55, Part. 546, Qualità Castagneto da frutto.

Gli immobili vengono posti in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Per poter procedere alla determinazione del "più probabile valore di mercato" si ritiene necessario l'utilizzo di un metodo di stima comparativo basato sul raffronto fra i beni oggetto di perizia ed altri simili. La stima è rivolta ad individuare quel prezzo che verrebbe liberamente negoziato fra due ordinari soggetti sociali (venditore ed acquirente) nell'ipotesi di una vendita in un clima non alterato da nessuna particolare tensione negoziale. Il perito, dopo un'accurata indagine del mercato immobiliare della zona, ritiene consono attribuire un valore di 1,50 €/mq ai beni periziati.

STIMA COMPLESSIVA DEL LOTTO

Bene N° 1 - Edificio in Corso di Costruzione ubicato a Paesana (CN) - Borgata Ruciaia s.n.c.

Identificativo corpo	Valore complessivo stimato	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Edificio in corso di costruzione - Paesana (CN) - Borgata Ruciaia	€ 13.217,50	1/1	€ 13.217,50
Valore di stima:			€ 13.217,50

Bene N° 2 - Terreni ubicati a Paesana (CN) - Borgata Ruciaia

Identificativo corpo	Superficie	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Fg. 55 Mapp. 17	286,00 mq	1,00 €/mq**	286,00€	1/1	286,00€
Fg. 55 Mapp. 21	150,00 mq	1,50 €/mq	225,00 €	1/1	225,00 €
Fg. 55 Mapp. 25	168,00 mq	1,50 €/mq	252,00 €	1/1	252,00 €
Fg. 55 Mapp. 26	719,00 mq	1,50 €/mq	1.078,50 €	1/1	1.078,50 €
Fg. 55 Mapp. 27	1.399,00 mq	1,50 €/mq	2.098,50 €	1/1	2.098,50 €
Fg. 55 Mapp. 28	1.164,00 mq	1,50 €/mq	1.746,00 €	1/1	1.746,00 €
Fg. 55 Mapp. 148	721,00 mq	1,50 €/mq	1.081,50 €	1/1	1.081,50 €
Fg. 55 Mapp. 156	298,00 mq	1,50 €/mq	447,00 €	1/1	447,00 €
Fg. 55 Mapp. 544	280,00 mq	1,50 €/mq	228,00 €	1/1	420,00 €
Fg. 55 Mapp. 546	775,00 mq	1,50 €/mq	1.162,50 €	1/1	1.162,50 €
Valore di stima:					€ 8.797,00

***Il valore unitario del Mappale 17 è stato ridotto in quanto su tale appezzamento di terreno insiste il sedime stradale della viabilità vicinale di accesso all'abitato, con conseguente diminuzione della piena fruibilità dello stesso.*

Valore complessivo di stima:	€ 22.014,50
------------------------------	-------------

Valore parziale di stima: € 22.014,50

Deprezzamento del 15,00 % del valore parziale di stima per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, e per l'immediatezza della vendita giudiziaria.

Valore finale di stima: € 18.712,33 arrotondato in € 18.700,00

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

Saluzzo, li 07/01/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Lorenzo Giletta

FASCICOLO A – ALLEGATI BENE N° 1

FASCICOLO B – ALLEGATI BENE N° 2

