

## TRIBUNALE DI CUNEO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Facchini Giuseppe, nell'Esecuzione Immobiliare 76/2024 del R.G.E.  
promossa da

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

contro

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



## SOMMARIO

|                                                                                        |   |
|----------------------------------------------------------------------------------------|---|
| Incarico.....                                                                          | 4 |
| Premessa.....                                                                          | 4 |
| Descrizione.....                                                                       | 4 |
| <b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Ceva (CN) - Località Mazzone n. 10..... | 4 |
| <b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Ceva (CN) - Località Mazzone.....                | 4 |
| Lotto Unico.....                                                                       | 4 |
| Completezza documentazione ex art. 567.....                                            | 5 |
| <b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Ceva (CN) - Località Mazzone n. 10..... | 5 |
| <b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Ceva (CN) - Località Mazzone.....                | 5 |
| Titolarità.....                                                                        | 5 |
| <b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Ceva (CN) - Località Mazzone n. 10..... | 5 |
| <b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Ceva (CN) - Località Mazzone.....                | 5 |
| Confini.....                                                                           | 5 |
| <b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Ceva (CN) - Località Mazzone n. 10..... | 5 |
| <b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Ceva (CN) - Località Mazzone.....                | 5 |
| Consistenza.....                                                                       | 6 |
| <b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Ceva (CN) - Località Mazzone n. 10..... | 6 |
| <b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Ceva (CN) - Località Mazzone.....                | 6 |
| Cronistoria Dati Catastali.....                                                        | 6 |
| <b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Ceva (CN) - Località Mazzone n. 10..... | 6 |
| <b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Ceva (CN) - Località Mazzone.....                | 7 |
| Dati Catastali.....                                                                    | 7 |
| <b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Ceva (CN) - Località Mazzone n. 10..... | 7 |
| <b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Ceva (CN) - Località Mazzone.....                | 8 |
| Parti Comuni.....                                                                      | 8 |
| <b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Ceva (CN) - Località Mazzone n. 10..... | 8 |
| Servitù, censo, livello, usi civici.....                                               | 8 |
| <b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Ceva (CN) - Località Mazzone.....                | 8 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti.....                                            | 8 |
| <b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Ceva (CN) - Località Mazzone n. 10..... | 8 |
| <b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Ceva (CN) - Località Mazzone.....                | 9 |
| Stato di occupazione.....                                                              | 9 |

|                                                                                        |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------|----|
| <b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Ceva (CN) - Località Mazzone n. 10..... | 9  |
| <b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Ceva (CN) - Località Mazzone.....                | 9  |
| Provenienze Ventennali.....                                                            | 9  |
| <b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Ceva (CN) - Località Mazzone n. 10..... | 9  |
| <b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Ceva (CN) - Località Mazzone.....                | 10 |
| Formalità pregiudizievoli.....                                                         | 11 |
| <b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Ceva (CN) - Località Mazzone n. 10..... | 11 |
| <b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Ceva (CN) - Località Mazzone.....                | 11 |
| Normativa urbanistica.....                                                             | 12 |
| <b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Ceva (CN) - Località Mazzone n. 10..... | 12 |
| <b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Ceva (CN) - Località Mazzone.....                | 12 |
| Regolarità edilizia.....                                                               | 12 |
| <b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Ceva (CN) - Località Mazzone n. 10..... | 12 |
| <b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Ceva (CN) - Località Mazzone.....                | 13 |
| Stima / Formazione lotti.....                                                          | 14 |
| Riepilogo bando d'asta.....                                                            | 16 |
| <b>Lotto Unico</b> .....                                                               | 16 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 76/2024 del R.G.E.....                       | 17 |
| <b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 16.000,00</b> .....                             | 17 |
| Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....                           | 18 |
| <b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Ceva (CN) - Località Mazzone n. 10..... | 18 |
| <b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Ceva (CN) - Località Mazzone.....                | 18 |

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

All'udienza del 20/06/2024, il sottoscritto Geom. Facchini Giuseppe, con studio in Via Umberto I, 11 - 12073 - Ceva (CN), email facchinigiuseppe@virgilio.it, PEC giuseppe.facchini@geopec.it, Tel. 0174 700389, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/06/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Ceva (CN) - Località Mazzone n. 10
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Ceva (CN) - Località Mazzone

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CEVA (CN) - LOCALITÀ MAZZONE N. 10**

Il fabbricato di abitazione è sito nel Comune di Ceva in Località Mazzone n. 10; l'unità è situata in zona extra-urbana e dista circa 5 km dal centro storico e dai servizi principali nel Comune.

L'immobile è censito al Catasto Fabbricati al foglio 7, particella 123, subalterno 2; è composta da: due cantine, due locali di sgombero, ripostiglio, forno e cortile esclusivo al piano terreno; cucina, due camere e terrazzo al piano primo.

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

### **BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A CEVA (CN) - LOCALITÀ MAZZONE**

Locale di deposito sito nel Comune di Ceva in Località Mazzone; l'unità è situata in zona extra-urbana e dista circa 5 km dal centro storico e dai servizi principali nel Comune.

L'immobile è censito al Catasto Fabbricati al foglio 7, particella 412, subalterno 1: è composto da: due locali di deposito e cortile al piano terreno; due locali di deposito al piano primo e locale di deposito al piano secondo.

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

### **LOTTO UNICO**

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Ceva (CN) - Località Mazzone n. 10
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Ceva (CN) - Località Mazzone

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

### BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CEVA (CN) - LOCALITÀ MAZZONE N. 10

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

### BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A CEVA (CN) - LOCALITÀ MAZZONE

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 CEVA (CN) - LOCALITÀ MAZZONE N. 10

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

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

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

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

### BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A CEVA (CN) - LOCALITÀ MAZZONE

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

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

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

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

## CONFINI

### BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CEVA (CN) - LOCALITÀ MAZZONE N. 10

Il fabbricato è posto alle seguenti coerenze: sotto la terra; ai lati altra u.i.u. foglio 7 particella 123 subalterni 1 e 5, altra u.i.u. foglio 7 particella 356, foglio 7 particelle 130, 250 e 390; sopra il cielo.

### BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A CEVA (CN) - LOCALITÀ MAZZONE

Il fabbricato è posto alle seguenti coerenze: sotto la terra; ai lati altra u.i.u. foglio 7 particella 356, altra u.i.u. foglio 7 particella 337, foglio 7 particelle 249 e 378; sopra il cielo.

## CONSISTENZA

### BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CEVA (CN) - LOCALITÀ MAZZONE N. 10

| Destinazione                          | Superficie<br>Netta | Superficie<br>Lorda | Coefficiente | Superficie<br>Convenzional<br>e | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|---------------------|---------------------|--------------|---------------------------------|---------|-------|
| Abitazione                            | 47,00 mq            | 98,00 mq            | 1            | 98,00 mq                        | 2,60 m  | T-1   |
| Totale superficie convenzionale:      |                     |                     |              | 98,00 mq                        |         |       |
| Incidenza condominiale:               |                     |                     |              | 0,00                            | %       |       |
| Superficie convenzionale complessiva: |                     |                     |              | 98,00 mq                        |         |       |

### BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A CEVA (CN) - LOCALITÀ MAZZONE

| Destinazione                          | Superficie<br>Netta | Superficie<br>Lorda | Coefficiente | Superficie<br>Convenzional<br>e | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|---------------------|---------------------|--------------|---------------------------------|---------|-------|
| Locale di deposito                    | 84,00 mq            | 124,00 mq           | 1            | 124,00 mq                       | 2,40 m  | T-1-2 |
| Totale superficie convenzionale:      |                     |                     |              | 124,00 mq                       |         |       |
| Incidenza condominiale:               |                     |                     |              | 0,00                            | %       |       |
| Superficie convenzionale complessiva: |                     |                     |              | 124,00 mq                       |         |       |

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CEVA (CN) - LOCALITÀ MAZZONE N. 10

| Periodo                      | Proprietà         | Dati catastali                                                                                                            |
|------------------------------|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dal 26/06/2001 al 17/01/2013 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 7, Part. 123, Sub. 2<br>Categoria A4<br>Cl.3, Cons. 5,5<br>Rendita € 207,36<br>Piano T-1 |
| Dal 17/01/2013 al 09/11/2015 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 7, Part. 123, Sub. 2<br>Categoria A4<br>Cl.3, Cons. 5,5<br>Rendita € 207,36<br>Piano T-1 |
| Dal 09/11/2015 al 24/10/2024 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 7, Part. 123, Sub. 2                                                                     |

|                              |                   |                                                                                                                                                         |
|------------------------------|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                              |                   | Categoria A4<br>Cl.3, Cons. 5,5<br>Superficie catastale 71 mq<br>Rendita € 207,36<br>Piano T-1                                                          |
| Dal 24/10/2024 al 25/10/2024 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 7, Part. 123, Sub. 2<br>Categoria A4<br>Cl.3, Cons. 5,5<br>Superficie catastale 98 mq<br>Rendita € 207,36<br>Piano T-1 |

La ditta corrisponde all'intestazione catastale.

**BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A CEVA (CN) - LOCALITÀ MAZZONE**

| Periodo                      | Proprietà         | Dati catastali                                                                                                                                           |
|------------------------------|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dal 08/12/1993 al 17/01/2013 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 7, Part. 122<br>Categoria R, Cons. 78                                                                                   |
| Dal 17/01/2013 al 09/11/2015 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 7, Part. 412, Sub. 1<br>Categoria C2<br>Cl.1, Cons. 84<br>Rendita € 91,10<br>Piano T-1-2                                |
| Dal 09/11/2015 al 25/10/2024 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 7, Part. 412, Sub. 1<br>Categoria C2<br>Cl.1, Cons. 84<br>Superficie catastale 124 mq<br>Rendita € 91,10<br>Piano T-1-2 |

La ditta corrisponde all'intestazione catastale.

**DATI CATASTALI**

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CEVA (CN) - LOCALITÀ MAZZONE N. 10**

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |            |        |              |                        |          |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|------------|--------|--------------|------------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |            |        |              |                        |          |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categori a | Classe | Consiste nza | Superfic ie catastal e | Rendita  | Piano | Graffato |
|                         | 7      | 123   | 2    |                     | A4         | 3      | 5,5          | 98 mq                  | 207,36 € | T-1   |          |

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

**BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A CEVA (CN) - LOCALITÀ MAZZONE**

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |         |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |         |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
|                         | 7      | 412   | 1    |                     | C2        | 1      | 84          | 124 mq               | 91,1 €  | 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.

**PARTI COMUNI**

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CEVA (CN) - LOCALITÀ MAZZONE N. 10**

Bene comune non censibile censito al Catasto Fabbricati al foglio 7, particella 123, subalterno 1 composto da cortile e vano scala.

**SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

**BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A CEVA (CN) - LOCALITÀ MAZZONE**

Diritto alla corte censita al Catasto Terreni al foglio 7 particella 124.

Servitù di passaggio pedonale a favore di terzi esistente nel locale di deposito al piano terra per l'accesso all'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati al foglio 7 particella 356.

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CEVA (CN) - LOCALITÀ MAZZONE N. 10**

L'unità immobiliare si presenta con scarse condizioni di manutenzione; la struttura portante verticale è costituita da vecchia muratura in pietre e mattoni; gli orizzontamenti sono costituiti in parte da travatura in legno e in parte in rotaie in ferro con voltini. Le pareti interne sono intonacate; il pavimento al piano terreno è in terra battuta, al piano primo in piastrelle; non è presente nessun bagno e/o servizio igienico; l'impianto di

riscaldamento non è presente e il vecchio impianto elettrico è da rivedere completamente.  
Da segnalare l'Ordinanza n. 9 del 13/11/2015 del Comune di Ceva di inagibilità dell'unità immobiliare.

#### **BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A CEVA (CN) - LOCALITÀ MAZZONE**

L'unità immobiliare si presenta in scarse condizioni di manutenzione; la struttura portante verticale è costituita da vecchia muratura in pietre e mattoni; gli orizzontamenti sono costituiti da travatura in legno.  
Parte di solette al piano primo sono in precarie condizioni di stabilità; la porzione di tetto, lato sud, è mancante.  
Da segnalare l'Ordinanza n. 9 del 13/11/2015 del Comune di Ceva di inagibilità dell'unità immobiliare.

#### **STATO DI OCCUPAZIONE**

##### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CEVA (CN) - LOCALITÀ MAZZONE N. 10**

L'immobile risulta libero

##### **BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A CEVA (CN) - LOCALITÀ MAZZONE**

L'immobile risulta libero

#### **PROVENIENZE VENTENNALI**

##### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CEVA (CN) - LOCALITÀ MAZZONE N. 10**

| Periodo                      | Proprietà         | Atti                                |             |                      |                    |
|------------------------------|-------------------|-------------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 08/12/1993 al 17/01/2013 | **** Omissis **** | <b>DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE</b> |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Rogante</b>                      | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |                   |                                     | 08/12/1993  |                      |                    |
|                              |                   | <b>Trascrizione</b>                 |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                       | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                              |                   |                                     | 29/01/1997  | 663                  | 575                |
|                              |                   | <b>Registrazione</b>                |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                       | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |

|                              |                   |                              |            |               |
|------------------------------|-------------------|------------------------------|------------|---------------|
| Dal 17/01/2013 al 25/10/2024 | **** Omissis **** |                              | 47         | 293           |
|                              |                   | DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE |            |               |
|                              |                   | Rogante                      | Data       | Repertorio N° |
|                              |                   |                              | 17/01/2013 |               |
|                              |                   | Trascrizione                 |            |               |
|                              |                   | Presso                       | Data       | Reg. gen.     |
|                              |                   |                              | 09/08/2013 | 6058          |
|                              |                   |                              |            | 4936          |
|                              |                   | Registrazione                |            |               |
|                              |                   | Presso                       | Data       | Reg. N°       |
|                              |                   | TORINO                       | 19/06/2013 | 2229          |
|                              |                   |                              |            | 9990          |

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.

#### BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A CEVA (CN) - LOCALITÀ MAZZONE

| Periodo                      | Proprietà         | Atti                         |            |               |
|------------------------------|-------------------|------------------------------|------------|---------------|
| Dal 08/12/1993 al 17/01/2013 | **** Omissis **** | DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE |            |               |
|                              |                   | Rogante                      | Data       | Repertorio N° |
|                              |                   |                              | 08/12/1993 |               |
|                              |                   | Trascrizione                 |            |               |
|                              |                   | Presso                       | Data       | Reg. gen.     |
|                              |                   |                              | 29/01/1997 | 663           |
|                              |                   |                              |            | 575           |
|                              |                   | Registrazione                |            |               |
|                              |                   | Presso                       | Data       | Reg. N°       |
|                              |                   |                              |            | 47            |
|                              |                   |                              |            | 293           |
| Dal 17/01/2013 al 25/10/2024 | **** Omissis **** | DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE |            |               |
|                              |                   | Rogante                      | Data       | Repertorio N° |
|                              |                   |                              | 17/01/2013 |               |
|                              |                   | Trascrizione                 |            |               |
|                              |                   | Presso                       | Data       | Reg. gen.     |
|                              |                   |                              |            |               |

|  |  |               |            |         |
|--|--|---------------|------------|---------|
|  |  | 09/08/2013    | 6058       | 4936    |
|  |  | Registrazione |            |         |
|  |  | Presso        | Data       | Reg. N° |
|  |  | TORINO        | 19/06/2013 | 2229    |
|  |  |               |            | 9990    |

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

### BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CEVA (CN) - LOCALITÀ MAZZONE N. 10

#### Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Torino il 11/03/2014  
Reg. gen. 1287 - Reg. part. 121  
Quota: 1/1  
Importo: € 71.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 63.094,21

#### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Cuneo il 13/06/2024  
Reg. gen. 4448 - Reg. part. 3712  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente

### BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A CEVA (CN) - LOCALITÀ MAZZONE

#### Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Torino il 11/03/2014  
Reg. gen. 1287 - Reg. part. 121  
Quota: 1/1  
Importo: € 71.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 63.094,21

#### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Cuneo il 13/06/2024  
Reg. gen. 4448 - Reg. part. 3712  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente

#### NORMATIVA URBANISTICA

##### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CEVA (CN) - LOCALITÀ MAZZONE N. 10**

Destinazione urbanistica:

AGRI - aree a prevalente funzione produttiva agricola.

Vincoli:

IIa - Classe IIa

III - Classe III

##### **BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A CEVA (CN) - LOCALITÀ MAZZONE**

Destinazione urbanistica:

AGRI - aree a prevalente funzione produttiva agricola.

Vincoli:

IIa - Classe IIa

#### REGOLARITÀ EDILIZIA

##### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CEVA (CN) - LOCALITÀ MAZZONE N. 10**

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

L'unità immobiliare sita nel comune di Ceva è di vecchia costruzione ante anno 1942; da verifica presso l'Ufficio Tecnico di Ceva non risultano provvedimenti amministrativi rilasciati per l'esecuzione di opere edili.

Si precisa che per l'unità immobiliare è stata emessa l'Ordinanza n. 9 del 13/11/2015 del Comune di Ceva di inagibilità.

#### **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.

Esiste l'Attestato di prestazione energetica (n. Certificato: 2017 100537 0016 del 23/03/2017, classe energetica G, indice di prestazione energetica globale 375,23 kWh/m2anno, valida fino al 23/03/2027.

#### **BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A CEVA (CN) - LOCALITÀ MAZZONE**

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

L'unità immobiliare sita nel comune di Ceva è di vecchia costruzione ante anno 1942; da verifica presso l'Ufficio Tecnico di Ceva risulta un provvedimento amministrativo rilasciato e precisamente:

- S.C.I.A. prot. N. 5'926 presentata il 15/06/2017 per opere di manutenzione straordinaria del manto di copertura di fabbricato esistente.

Si precisa che per l'unità immobiliare è stata emessa l'Ordinanza n. 9 del 13/11/2015 del Comune di Ceva di inagibilità.

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

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Ceva (CN) - Località Mazzone n. 10

Il fabbricato di abitazione è sito nel Comune di Ceva in Località Mazzone n. 10; l'unità è situata in zona extra-urbana e dista circa 5 km dal centro storico e dai servizi principali nel Comune. L'immobile è censito al Catasto Fabbricati al foglio 7, particella 123, subalterno 2; è composta da: due cantine, due locali di sgombero, ripostiglio, forno e cortile esclusivo al piano terreno; cucina, due camere e terrazzo al piano primo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 123, Sub. 2, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 9.800,00

- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Ceva (CN) - Località Mazzone

Locale di deposito sito nel Comune di Ceva in Località Mazzone; l'unità è situata in zona extra-urbana e dista circa 5 km dal centro storico e dai servizi principali nel Comune. L'immobile è censito al Catasto Fabbricati al foglio 7, particella 412, subalterno 1: è composto da: due locali di deposito e cortile al piano terreno; due locali di deposito al piano primo e locale di deposito al piano secondo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 412, Sub. 1, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 6.200,00

| Identificativo corpo                                                             | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale      |
|----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| <b>Bene N° 1</b> -<br>Fabbricato civile<br>Ceva (CN) - Località<br>Mazzone n. 10 | 98,00 mq                 | 100,00 €/mq     | € 9.800,00         | 100,00%          | € 9.800,00  |
| <b>Bene N° 2</b> - Deposito<br>Ceva (CN) - Località<br>Mazzone                   | 124,00 mq                | 50,00 €/mq      | € 6.200,00         | 100,00%          | € 6.200,00  |
| Valore di stima:                                                                 |                          |                 |                    |                  | € 16.000,00 |

Valore di stima: € 16.000,00

**Valore finale di stima: € 16.000,00**

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

Ceva, li 25/10/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Facchini Giuseppe

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Visure e schede catastali - Visura storica per immobile f. 7 n. 123 sub. 2
- ✓ Visure e schede catastali - Visura storica per immobile f. 7 n. 412 sub. 1
- ✓ Estratti di mappa - in scala 1:2000
- ✓ Altri allegati - estratto di P.R.G.C. - scala 1:2000
- ✓ Planimetrie catastali - f. 7 n. 123 sub. 2 - scala 1:200
- ✓ Planimetrie catastali - f. 7 n. 412 sub. 1 - scala 1:200
- ✓ Altri allegati - Elaborato planimetrico ed elenco subalterni f. 7 n. 123
- ✓ Altri allegati - Variazione catastale f. 7 n. 123 sub. 2
- ✓ Altri allegati - Attestato di Prestazione Energetica f. 7 n. 123 sub. 2
- ✓ Altri allegati - Ordinanza n. 9 del 13/11/2015
- ✓ Concessione edilizia - S.C.I.A. prot. n. 5'926 del 15/06/2017 (f. 7 n. 412 sub. 1)
- ✓ Foto - 20 su 10 pagine



## LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Ceva (CN) - Località Mazzone n. 10

Il fabbricato di abitazione è sito nel Comune di Ceva in Località Mazzone n. 10; l'unità è situata in zona extra-urbana e dista circa 5 km dal centro storico e dai servizi principali nel Comune. L'immobile è censito al Catasto Fabbricati al foglio 7, particella 123, subalterno 2; è composta da: due cantine, due locali di sgombero, ripostiglio, forno e cortile esclusivo al piano terreno; cucina, due camere e terrazzo al piano primo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 123, Sub. 2, Categoria A4  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Destinazione urbanistica: AGRI - aree a prevalente funzione produttiva agricola. Vincoli: IIa - Classe IIa III - Classe III

- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Ceva (CN) - Località Mazzone

Locale di deposito sito nel Comune di Ceva in Località Mazzone; l'unità è situata in zona extra-urbana e dista circa 5 km dal centro storico e dai servizi principali nel Comune. L'immobile è censito al Catasto Fabbricati al foglio 7, particella 412, subalterno 1: è composto da: due locali di deposito e cortile al piano terreno; due locali di deposito al piano primo e locale di deposito al piano secondo. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 412, Sub. 1, Categoria C2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Destinazione urbanistica: AGRI - aree a prevalente funzione produttiva agricola. Vincoli: IIa - Classe IIa

**Prezzo base d'asta: € 16.000,00**

SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 76/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 16.000,00

| Bene N° 1 - Fabbricato civile                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |            |          |
|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------|
| Ubicazione:                                   | Ceva (CN) - Località Mazzone n. 10                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |            |          |
| Diritto reale:                                | Proprietà                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Quota      | 1/1      |
| Tipologia immobile:                           | Fabbricato civile<br>Identificato al catasto Fabbricati<br>- Fg. 7, Part. 123, Sub. 2,<br>Categoria A4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Superficie | 98,00 mq |
| Descrizione:                                  | Il fabbricato di abitazione è sito nel Comune di Ceva in Località Mazzone n. 10; l'unità è situata in zona extra-urbana e dista circa 5 km dal centro storico e dai servizi principali nel Comune. L'immobile è censito al Catasto Fabbricati al foglio 7, particella 123, subalterno 2; è composta da: due cantine, due locali di sgombero, ripostiglio, forno e cortile esclusivo al piano terreno; cucina, due camere e terrazzo al piano primo. |            |          |
| Vendita soggetta a IVA:                       | N.D.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |            |          |
| Continuità trascrizioni<br>ex art. 2650 c.c.: | SI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |            |          |
| Stato di occupazione:                         | Libero                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |            |          |

| Bene N° 2 - Deposito                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |            |           |
|-----------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------|
| Ubicazione:                                   | Ceva (CN) - Località Mazzone                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |            |           |
| Diritto reale:                                | Proprietà                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Quota      | 1/1       |
| Tipologia immobile:                           | Deposito<br>Identificato al catasto Fabbricati<br>- Fg. 7, Part. 412, Sub. 1,<br>Categoria C2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Superficie | 124,00 mq |
| Descrizione:                                  | Locale di deposito sito nel Comune di Ceva in Località Mazzone; l'unità è situata in zona extra-urbana e dista circa 5 km dal centro storico e dai servizi principali nel Comune. L'immobile è censito al Catasto Fabbricati al foglio 7, particella 412, subalterno 1; è composto da: due locali di deposito e cortile al piano terreno; due locali di deposito al piano primo e locale di deposito al piano secondo. |            |           |
| Vendita soggetta a IVA:                       | N.D.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |            |           |
| Continuità trascrizioni<br>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 CEVA (CN) - LOCALITÀ MAZZONE N. 10**

### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Cuneo il 13/06/2024

Reg. gen. 4448 - Reg. part. 3712

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico dell'acquirente

**BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A CEVA (CN) - LOCALITÀ MAZZONE**

### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Cuneo il 13/06/2024

Reg. gen. 4448 - Reg. part. 3712

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico dell'acquirente