

# TRIBUNALE DI CUNEO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Bravo Gianpiero, nell'Esecuzione Immobiliare 84/2025 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\*\*

contro

## SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione.....	5
<b>Bene N° 1</b> - Terreno ubicato a Lagnasco (CN) - Via Saluzzo.....	5
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Lagnasco (CN) - Via Praetta.....	5
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Lagnasco (CN) - Via Praetta.....	5
Lotto 1.....	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Titolarità.....	6
Confini.....	6
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali.....	7
Dati Catastali.....	7
Precisazioni.....	7
Stato conservativo.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	9
Lotto 2.....	10
Completezza documentazione ex art. 567.....	10
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Lagnasco (CN) - Via Praetta.....	10
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Lagnasco (CN) - Via Praetta.....	10
Titolarità.....	10
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Lagnasco (CN) - Via Praetta.....	10
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Lagnasco (CN) - Via Praetta.....	10
Confini.....	11
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Lagnasco (CN) - Via Praetta.....	11
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Lagnasco (CN) - Via Praetta.....	11
Consistenza.....	11
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Lagnasco (CN) - Via Praetta.....	11
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Lagnasco (CN) - Via Praetta.....	11
Cronistoria Dati Catastali.....	12
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Lagnasco (CN) - Via Praetta.....	12

<b>Bene N° 3 - Terreno ubicato a Lagnasco (CN) - Via Praetta</b> .....	12
Dati Catastali.....	12
<b>Bene N° 2 - Terreno ubicato a Lagnasco (CN) - Via Praetta</b> .....	12
<b>Bene N° 3 - Terreno ubicato a Lagnasco (CN) - Via Praetta</b> .....	12
Precisazioni.....	13
<b>Bene N° 2 - Terreno ubicato a Lagnasco (CN) - Via Praetta</b> .....	13
<b>Bene N° 3 - Terreno ubicato a Lagnasco (CN) - Via Praetta</b> .....	13
Stato conservativo.....	13
<b>Bene N° 2 - Terreno ubicato a Lagnasco (CN) - Via Praetta</b> .....	13
<b>Bene N° 3 - Terreno ubicato a Lagnasco (CN) - Via Praetta</b> .....	13
Servitù, censo, livello, usi civici.....	13
<b>Bene N° 2 - Terreno ubicato a Lagnasco (CN) - Via Praetta</b> .....	13
<b>Bene N° 3 - Terreno ubicato a Lagnasco (CN) - Via Praetta</b> .....	14
Stato di occupazione.....	14
<b>Bene N° 2 - Terreno ubicato a Lagnasco (CN) - Via Praetta</b> .....	14
<b>Bene N° 3 - Terreno ubicato a Lagnasco (CN) - Via Praetta</b> .....	14
Provenienze Ventennali.....	15
<b>Bene N° 2 - Terreno ubicato a Lagnasco (CN) - Via Praetta</b> .....	15
<b>Bene N° 3 - Terreno ubicato a Lagnasco (CN) - Via Praetta</b> .....	16
Formalità pregiudizievoli.....	18
<b>Bene N° 2 - Terreno ubicato a Lagnasco (CN) - Via Praetta</b> .....	18
<b>Bene N° 3 - Terreno ubicato a Lagnasco (CN) - Via Praetta</b> .....	18
Normativa urbanistica.....	18
<b>Bene N° 2 - Terreno ubicato a Lagnasco (CN) - Via Praetta</b> .....	18
<b>Bene N° 3 - Terreno ubicato a Lagnasco (CN) - Via Praetta</b> .....	18
Stima / Formazione lotti.....	19
<b>Lotto 1</b> .....	19
<b>Lotto 2</b> .....	20
Riserve e particolarità da segnalare.....	21
Riepilogo bando d'asta.....	22
<b>Lotto 1</b> .....	22
<b>Lotto 2</b> .....	22
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 84/2025 del R.G.E. ....	23
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 45.343,80</b> .....	23

<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 376.452,00</b> .....	23
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	25
<b>Bene N° 1</b> - Terreno ubicato a Lagnasco (CN) - Via Saluzzo.....	25
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Lagnasco (CN) - Via Praetta .....	25
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Lagnasco (CN) - Via Praetta .....	25



## INCARICO

---

All'udienza del 06/08/2025, il sottoscritto Geom. Bravo Gianpiero, con studio in Piazza Cavour, 16 - 12037 - Saluzzo (CN), email [geom.bravog@alice.it](mailto:geom.bravog@alice.it); [gianpiero@studiobravigiletta.it](mailto:gianpiero@studiobravigiletta.it), PEC [gianpiero.bravo@geopec.it](mailto:gianpiero.bravo@geopec.it), Tel. 348 6523221, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/08/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Lagnasco (CN) - Via Saluzzo
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Lagnasco (CN) - Via Praetta
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Lagnasco (CN) - Via Praetta

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A LAGNASCO (CN) - VIA SALUZZO**

---

Trattasi di terreno agricolo attualmente coltivato a mele.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A LAGNASCO (CN) - VIA PRAETTA**

---

Trattasi di terreno agricolo utilizzato come strada di accesso al fondo individuato al mappale 41 del Foglio 7.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A LAGNASCO (CN) - VIA PRAETTA**

---

Trattasi di terreno agricolo attualmente coltivato a pesche nettarine.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

## LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Lagnasco (CN) - Via Saluzzo

### 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:

- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/1)

### CONFINI

L'appezzamento confina a nord con il mappale 193, ad est con il mappale 32, a ovest con i mappali 204 e 195 del Foglio 10 del Comune di Lagnasco. A sud confina con la strada provinciale Saluzzo - Lagnasco.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	5598,00 mq	5598,00 mq	1	5598,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>5598,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>5598,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/11/2002 al 06/10/2017	*****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 10, Part. 194 Qualità Frutteto Cl.1 Superficie (ha are ca) 0.5598 Reddito dominicale € 231,29 Reddito agrario € 70,83
Dal 06/10/2017 al 30/10/2025	*****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 10, Part. 194 Qualità Frutteto Cl.1 Superficie (ha are ca) 0,5598 Reddito dominicale € 231,29 Reddito agrario € 70,83

## 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	Graffato
10	194				Frutteto	1	0,5598 mq	231,29 €	70,83 €	

## PRECISAZIONI

Alla data attuale il terreno in oggetto risulta affittato con regolare contratto stipulato in data 26 marzo 2025 con l'assistenza della rappresentanza di Coldiretti Cuneo. Il contratto ha durata dal 01 aprile 2025 al 11 novembre 2025. Esso non necessita di alcuna disdetta in quanto all'art. 3 del presente contratto veniva accettata dalle parti rinuncia alla proroga e quindi con scadenza tassativa alla data del 11 novembre 2025.

## STATO CONSERVATIVO

Il terreno in oggetto, è posto in prossimità dei fabbricati aziendali dell'esecutato, dai quali ha accesso. Sul fronte sud si trova la strada provinciale Saluzzo - Lagnasco, che risulta sopraelevata rispetto al lotto in oggetto. Questa situazione ne limita l'accesso e di conseguenza anche l'appetibilità in una eventuale alienazione.

Attualmente risulta coltivato a mele. Le piante però, come si evince dalla documentazione fotografica allegata, sono ormai decisamente obsolete e, non essendo più state trattate, purtroppo anche malate.

Per tornare ad avere una produzione occorrerà provvedere ad un estirpo totale delle piante per poi procedere con altra coltura.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 01/04/2025
- Scadenza contratto: 11/11/2025

Il contratto risulta regolarmente disdettato fin dalla data della firma, ossia dal 01/04/2025

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/11/2002 al 06/10/2017	*****	<b>Atto pubblico</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Bonanno Carlo	11/11/2002	42159	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Saluzzo			
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 06/10/2017 al 31/10/2025	*****	<b>Atto pubblico</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Quaglia Elio	06/10/2017	53292	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Saluzzo			
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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;

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Cuneo il 13/06/2025

Reg. gen. 4591 - Reg. part. 3716

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

## NORMATIVA URBANISTICA

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Lagnasco in data 31/10/2025, il terreno in oggetto ricade in area agricola produttiva del Comune di Lagnasco normata dall'art. 22 delle Norme Tecniche di Attuazione.

## LOTTO 2

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Lagnasco (CN) - Via Praetta
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Lagnasco (CN) - Via Praetta

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

#### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A LAGNASCO (CN) - VIA PRAETTA**

---

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

#### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A LAGNASCO (CN) - VIA PRAETTA**

---

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

### TITOLARITÀ

---

#### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A LAGNASCO (CN) - VIA PRAETTA**

---

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

- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/1)

#### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A LAGNASCO (CN) - VIA PRAETTA**

---

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

- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/1)

## CONFINI

### BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A LAGNASCO (CN) - VIA PRAETTA

L'appezzamento confina a nord con il mappale 39, ad est con il mappale 41, a ovest con il mappale 105 e a sud con il mappale 113 del Foglio 7 del Comune di Lagnasco.

### BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A LAGNASCO (CN) - VIA PRAETTA

L'appezzamento confina a nord con i mappali 39 e 70, ad est con il mappale 49, a sud con il mappale 79 ed a ovest con i mappali 114, 112 113 e 106 del Foglio 7 del Comune di Lagnasco.

## CONSISTENZA

### BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A LAGNASCO (CN) - VIA PRAETTA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	136,00 mq	136,00 mq	1	136,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>136,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>136,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A LAGNASCO (CN) - VIA PRAETTA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	34766,00 mq	34766,00 mq	1	34766,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>34766,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>34766,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A LAGNASCO (CN) - VIA PRAETTA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/04/2019 al 31/10/2025	****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 7, Part. 106 Qualità Frutteto Cl.1 Superficie (ha are ca) 0,0136 Reddito dominicale € 5,62 Reddito agrario € 1,72

### BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A LAGNASCO (CN) - VIA PRAETTA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/05/2019 al 31/10/2025	****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 7, Part. 41 Qualità Frutteto Cl.2 Superficie (ha are ca) 3,4766 Reddito dominicale € 1.301,75 Reddito agrario € 368,08

## DATI CATASTALI

### BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A LAGNASCO (CN) - VIA PRAETTA

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
7	106				Frutteto	1	0,0136 mq	5,62 €	1,72 €	

### Corrispondenza catastale

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

### BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A LAGNASCO (CN) - VIA PRAETTA

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
7	41				Frutteto	2	3,4766 mq	1301,75 €	368,08 €	

### Corrispondenza catastale

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

### PRECISAZIONI

#### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A LAGNASCO (CN) - VIA PRAETTA**

Alla data attuale, il terreno in oggetto risulta affittato con regolare contratto stipulato in data 26 marzo 2025 con l'assistenza della rappresentanza di Coldiretti Cuneo. Il contratto ha durata dal 01 aprile 2025 al 11 novembre 2025. Esso non necessita di alcuna disdetta in quanto all'art. 3 del presente contratto veniva accettata dalle parti rinuncia alla proroga e quindi con scadenza tassativa alla data del 11 novembre 2025.

#### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A LAGNASCO (CN) - VIA PRAETTA**

Alla data attuale, il terreno in oggetto risulta affittato con regolare contratto stipulato in data 26 marzo 2025 con l'assistenza della rappresentanza di Coldiretti Cuneo. Il contratto ha durata dal 01 aprile 2025 al 11 novembre 2025. Esso non necessita di alcuna disdetta in quanto all'art. 3 del presente contratto veniva accettata dalle parti rinuncia alla proroga e quindi con scadenza tassativa alla data del 11 novembre 2025.

### STATO CONSERVATIVO

#### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A LAGNASCO (CN) - VIA PRAETTA**

Il terreno in oggetto è utilizzato come strada di accesso al mappale n. 41 del foglio 7, oggetto anch'esso della presente valutazione.

#### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A LAGNASCO (CN) - VIA PRAETTA**

Il terreno in oggetto risulta coltivato a pesche nettarine. Le piante però, come si evince dalla documentazione fotografica allegata, sono ormai decisamente obsolete e, non essendo più state trattate, purtroppo anche malate.

Per tornare ad avere una produzione occorrerà provvedere ad un estirpo totale delle piante per poi procedere con altra coltura.

### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

#### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A LAGNASCO (CN) - VIA PRAETTA**

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A LAGNASCO (CN) - VIA PRAETTA**

---

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

**STATO DI OCCUPAZIONE**

---

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A LAGNASCO (CN) - VIA PRAETTA**

---

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 01/04/2025
- Scadenza contratto: 11/11/2025

***Stato della causa in corso per il rilascio***

Il contratto risulta regolarmente disdettato fin dalla data della firma, ossia dal 01/04/2025

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A LAGNASCO (CN) - VIA PRAETTA**

---

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 01/04/2025
- Scadenza contratto: 11/11/2025

***Stato della causa in corso per il rilascio***

Il contratto risulta regolarmente disdettato fin dalla data della firma, ossia dal 01/04/2025

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A LAGNASCO (CN) - VIA PRAETTA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/06/1997 al 17/11/2015	*****	<b>Atto pubblico</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Bonanno Carlo	13/06/1997	36097	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Saluzzo			
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 17/11/2015 al 06/10/2017	*****	<b>Atto pubblico</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Quaglia Elio	06/10/2017	53290	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Saluzzo			
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 06/10/2017 al 06/10/2017	*****	<b>Atto pubblico</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Quaglia Elio	06/10/2017	53290	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Saluzzo			
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 06/10/2017 al 31/10/2025	*****	<b>Atto pubblico</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Quaglia Elio	06/10/2017	53291	

ASTE GIUDIZIARIE®	<b>Trascrizione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Conservatoria di Saluzzo			
	<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A LAGNASCO (CN) - VIA PRAETTA**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/11/1983 al 24/06/2007	*****	<b>Atto pubblico</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Turturici Lorenzo	07/11/1983	12885	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Saluzzo			
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 24/06/2007 al 16/02/2015	*****	<b>Denuncia di Successione di Giraudo Adriano</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			04/06/2007		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Ufficio Registro di		756	87		

		Saluzzo			
Dal 16/02/2015 al 21/05/2016	*****	<b>Dichiarazione di successione di Giraudo Adriano, di Giraudo Paolo, di Camisassi Antonio, di Casale Giuseppina, di Casale Domenica Teresa.</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 21/05/2019 al 31/10/2025	*****	<b>Atto pubblico</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Quaglia Elio	21/05/2019	54937	17167
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Saluzzo	04/06/2019	4000	3032
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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;

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A LAGNASCO (CN) - VIA PRAETTA

---

#### Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Cuneo il 13/06/2025

Reg. gen. 4591 - Reg. part. 3716

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

### BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A LAGNASCO (CN) - VIA PRAETTA

---

#### Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Cuneo il 13/06/2025

Reg. gen. 4591 - Reg. part. 3716

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

## NORMATIVA URBANISTICA

---

### BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A LAGNASCO (CN) - VIA PRAETTA

---

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Lagnasco in data 31/10/2025, il terreno in oggetto ricade in area agricola produttiva del Comune di Lagnasco normata dall'art. 22 delle Norme Tecniche di Attuazione.

### BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A LAGNASCO (CN) - VIA PRAETTA

---

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Lagnasco in data 31/10/2025, il terreno in oggetto ricade in area agricola produttiva del Comune di Lagnasco normata dall'art. 22 delle Norme Tecniche di Attuazione.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Per la vendita in oggetto si è optato per la formazione di numero due lotti in quanto trattasi di terreni posti in due posizioni diverse: il primo, il mappale 194 è situato in prossimità dei fabbricati aziendali, a circa un chilometro dal centro del Comune di Lagnasco. Gli altri due terreni, i mappali 106 e 41, invece formano un unico lotto, posto in prossimità del centro abitato di Lagnasco.

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

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Lagnasco (CN) - Via Saluzzo  
Trattasi di terreno agricolo attualmente coltivato a mele.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 194, Qualità Frutteto  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 50.382,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terreno Lagnasco (CN) - Via Saluzzo	5598,00 mq	9,00 €/mq	€ 50.382,00	100,00%	€ 50.382,00
				Valore di stima:	€ 50.382,00

Valore di stima: € 50.382,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
rimozione impianto frutticolo esistente in quanto obsoleto e non più produttivo	10,00	%

**Valore finale di stima: € 45.343,80**

La stima è stata effettuata andando a paragonare l'appezzamento con altri precedentemente trattati. Il prezzo di mercato è quindi quello medio della zona, considerata la consistenza del lotto, la posizione, oltre alla presenza di un impianto ormai obsoleto che comporta la necessità di un estirpo delle piante presenti per fare spazio ad un nuovo frutteto. Inoltre l'appezzamento in oggetto è posto in adiacenza con l'abitazione dell'esecutato. Questa situazione potrebbe causare limitazioni nell'uso del terreno, in particolare per i trattamenti antiparassitari da effettuare sulle nuove piante.

## LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Lagnasco (CN) - Via Praetta  
Trattasi di terreno agricolo utilizzato come strada di accesso al fondo individuato al mappale 41 del Foglio 7.  
Identificato al catasto Terreni - Fig. 7, Part. 106, Qualità Frutteto  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 1.088,00
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Lagnasco (CN) - Via Praetta  
Trattasi di terreno agricolo attualmente coltivato a pesche nettarine.  
Identificato al catasto Terreni - Fig. 7, Part. 41, Qualità Frutteto  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 417.192,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Terreno Lagnasco (CN) - Via Praetta	136,00 mq	8,00 €/mq	€ 1.088,00	100,00%	€ 1.088,00
Bene N° 3 - Terreno Lagnasco (CN) - Via Praetta	34766,00 mq	12,00 €/mq	€ 417.192,00	100,00%	€ 417.192,00
				Valore di stima:	€ 418.280,00

Valore di stima: € 418.280,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rimozione dell'impianto esistente in quanto obsoleto e non più produttivo	10,00	%

**Valore finale di stima: € 376.452,00**

La stima è stata effettuata andando a paragonare l'appezzamento con altri precedentemente trattati. Il prezzo di mercato è quindi quello medio della zona, considerata la consistenza del lotto, la posizione, oltre alla presenza di un impianto ormai obsoleto che comporta la necessità di un estirpo delle piante presenti per fare spazio ad un nuovo frutteto.

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Non sussistono riserve o particolarità da segnalare.

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 04/11/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Bravo Gianpiero

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Allegato 1\_Visure catastali Lotto 1
- ✓ Altri allegati - Allegato 2\_Visure catastali lotto 2
- ✓ Altri allegati - Allegato 3\_Documentazione fotografica Lotto 1
- ✓ Altri allegati - Allegato 4\_Documentazione fotografica Lotto 2
- ✓ Altri allegati - Allegato 5\_Visura ipotecaria
- ✓ Altri allegati - Allegato 6\_Certificato di destinazione urbanistica

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Lagnasco (CN) - Via Saluzzo  
Trattasi di terreno agricolo attualmente coltivato a mele.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 194, Qualità Frutteto  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Lagnasco in data 31/10/2025, il terreno in oggetto ricade in area agricola produttiva del Comune di Lagnasco normata dall'art. 22 delle Norme Tecniche di Attuazione.

**Prezzo base d'asta: € 45.343,80**

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Lagnasco (CN) - Via Praetta  
Trattasi di terreno agricolo utilizzato come strada di accesso al fondo individuato al mappale 41 del Foglio 7.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 106, Qualità Frutteto  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Lagnasco in data 31/10/2025, il terreno in oggetto ricade in area agricola produttiva del Comune di Lagnasco normata dall'art. 22 delle Norme Tecniche di Attuazione.
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Lagnasco (CN) - Via Praetta  
Trattasi di terreno agricolo attualmente coltivato a pesche nettarine.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 41, Qualità Frutteto  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Lagnasco in data 31/10/2025, il terreno in oggetto ricade in area agricola produttiva del Comune di Lagnasco normata dall'art. 22 delle Norme Tecniche di Attuazione.

**Prezzo base d'asta: € 376.452,00**

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 45.343,80**

Bene N° 1 - Terreno			
<b>Ubicazione:</b>	Lagnasco (CN) - Via Saluzzo		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 194, Qualità Frutteto	<b>Superficie</b>	5598,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il terreno in oggetto, è posto in prossimità dei fabbricati aziendali dell'esecutato, dai quali ha accesso. Sul fronte sud si trova la strada provinciale Saluzzo - Lagnasco, che risulta sopraelevata rispetto al lotto in oggetto. Questa situazione ne limita l'accesso e di conseguenza anche l'appetibilità in una eventuale alienazione. Attualmente risulta coltivato a mele. Le piante però, come si evince dalla documentazione fotografica allegata, sono ormai decisamente obsolete e, non essendo più state trattate, purtroppo anche malate. Per tornare ad avere una produzione occorrerà provvedere ad un estirpo totale delle piante per poi procedere con altra coltura.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di terreno agricolo attualmente coltivato a mele.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 376.452,00**

Bene N° 2 - Terreno			
<b>Ubicazione:</b>	Lagnasco (CN) - Via Praetta		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 106, Qualità Frutteto	<b>Superficie</b>	136,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il terreno in oggetto è utilizzato come strada di accesso al mappale n. 41 del foglio 7, oggetto anch'esso della presente valutazione.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di terreno agricolo utilizzato come strada di accesso al fondo individuato al mappale 41 del Foglio 7.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

**Bene N° 3 - Terreno**

<b>Ubicazione:</b>	Lagnasco (CN) - Via Praetta		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 41, Qualità Frutteto	<b>Superficie</b>	34766,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il terreno in oggetto risulta coltivato a pesche nettarine. Le piante però, come si evince dalla documentazione fotografica allegata, sono ormai decisamente obsolete e, non essendo più state trattate, purtroppo anche malate. Per tornare ad avere una produzione occorrerà provvedere ad un estirpo totale delle piante per poi procedere con altra coltura.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di terreno agricolo attualmente coltivato a pesche nettarine.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A LAGNASCO (CN) - VIA SALUZZO

---

#### Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Cuneo il 13/06/2025

Reg. gen. 4591 - Reg. part. 3716

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

ASTE  
GIUDIZIARIE®

### BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A LAGNASCO (CN) - VIA PRAETTA

---

#### Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Cuneo il 13/06/2025

Reg. gen. 4591 - Reg. part. 3716

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

ASTE  
GIUDIZIARIE®

### BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A LAGNASCO (CN) - VIA PRAETTA

---

#### Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Cuneo il 13/06/2025

Reg. gen. 4591 - Reg. part. 3716

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®