

TRIBUNALE DI CUNEO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Bracco Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 85/2025 del R.G.E.

Promossa da:

contro

RELAZIONE CTU



LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni in Comune di Ormea:

- Abitazione con relative pertinenze: due locali deposito, tettoia, oltre area di corte; fabbricato diruto e terreni nelle vicinanze.

I fabbricati oggetto di esecuzione, originariamente risultavano essere un'abitazione ed un garage. A seguito di sopralluogo è emerso che le due unità erano state fuse in un unico corpo e ampliato, oltre alla presenza di altre strutture non censite catastalmente. In considerazione di quanto riscontrato, lo scrivente ha proceduto alla regolarizzazione catastale, da cui sono derivati i nuovi identificativi indicati nella presente.

L'abitazione ha accesso dalla strada Provinciale,

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:

- —

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

- —, Proprietà 1/1

CONFINI

- Abitazione F. 18, mappale 132: mappali 139, 135, 514, 509 e 508, oltre strada pubblica e ferrovia;
- Fabbricato Diruto, F. 18, mappale 140: mappale 141, strada pubblica e ferrovia;
- Terreni F. 18, mappali 275, 276, 277 e 278, in corpo unico inframezzato da strada pubblica: mappali 271, 272, 273, 274, 281, 282, 283 e 284, oltre Fiume Tanaro e Ferrovia.

CONSISTENZA

FABBRICATO MAPPALE 132:

ABITAZIONE - SUBALTERNO 6

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
RESIDENZIALE ABITATIVO: CAMERE BAGNO ETC.	130,00 mq	197,00 mq	1,00	197,00	2,70	T-1
ACCESSORIO ABITATIVO: CANTINA, SGOMBERO ETC.	100,00 mq	100,00 mq	0,60	60,00	2,70	S1-T
TERRAZZA	35,00 mq	35,00 mq	0,30	10,50		I
	Totale superficie convenzionale:			267,50 mq		

DEPOSITO - SUBALTERNO 7

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
DEPOSITO	58,00 mq	61,00 mq	1,00	61,00 mq	2,10 m	T
	Totale superficie convenzionale:			61,00 mq		

TETTOIA - SUBALTERNO 8

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
TETTOIA	20,00 mq	20,00 mq	1,00	20,00 mq	3,15 m	T

Totale superficie convenzionale: 20,00 mq

DEPOSITO - SUBALTERNO 9

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
DEPOSITO	44,00 mq	68,00 mq	1,00	68,00 mq	3,00 m	T-1
Totale superficie convenzionale:				68,00 mq		

Consistenza complessiva mq. 416,50

TERRENI:

Prog.	FOGLIO	MAPPALE	QUALITA'	CLASSE	SUP M2	R.D.	R.A.
1	18	140	FABB DIRUTO		54,00		
2	18	275	BOSCO CEDUO	3	368,00	0,17	0,08
3	18	276	INCOLTO PRODUTTIVO	U	723,00	0,07	0,04
4	18	277	SEMIN IRRIG	1	941,00	4,37	2,92
5	18	278	PRATO IR AR	1	762,00	3,54	2,75
totale					2848,00	8,15	5,79

Consistenza complessiva mq. 2.848,00

Il bene non è comodamente divisibile in natura.
Non è presente condominio.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Fabbricati, foglio 18, mappale 132:

- Costituzione Impianto meccanografico del 01/01/1989;
- CLASSAMENTO AUTOMATICO del 14/04/1986 in atti dal 29/08/1990 (n. 2356/1986);
- Tipo Mappale del 26/11/2025 Pratica n. CN0281702 in atti dal 26/11/2025 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.5091935.26/11/2025 presentato il 26/11/2025 (n. 281702.1/2025);
- Censimento catastale di cui alle pratiche DOCFA n.: 2025CN0283220, 2025CN0283227 e 2025CN0283225 del 28/11/2025.

Terreni foglio 18, mappali: 140, 275, 276, 277 e 278:

- Impianto meccanografico del 27/02/1971.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Sezione	Dati identificativi			Dati di classamento							
	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catas.	Rendita	Piano	Graffato
	18	132	515		BCNC-CORTE						
	18	132	5		BCNC -CORTE						
	18	132	6		A/3	2	9,5	315	348,35		
	18	132	7		C/2	1	44	53	61,35		
	18	132	8		C/7	U	19	20	5,00		
	18	132	9		C/2	1	52	55	58,57		

Catasto terreni:

Prog.	FOGLIO	MAPPALE	QUALITA'	CLASSE	SUP M2	R.D.	R.A.
1	18	140	FABB DIRUTO		54,00		
2	18	275	BOSCO CEDUO	3	368,00	0,17	0,08
3	18	276	INCOLTO PRODUTTIVO	U	723,00	0,07	0,04
4	18	277	SEMIN IRRIG	1	941,00	4,37	2,92
5	18	278	PRATO IR AR	1	762,00	3,54	2,75
totale					2848,00	8,15	5,79

Corrispondenza catastale

In merito alla condizione degli immobili, lo scrivente in fase di sopralluogo ha riscontrato difformità castali, tali da dover essere rettificate, discordanze di seguito descritte.

Il fabbricato residenziale, foglio 18 mappale 132, è stato oggetto di modifica complessiva con ampliamento e sulla particella sono stati eseguiti ulteriori immobili ad uso accessorio-pertinenza: deposito e tettoia, oltre alla presenza di un fabbricato rurale anch'esso ad uso deposito.

Si è dovuto anche provvedere ad una rettifica del precedente censimento per un refuso inerente la destinazione della corte, indicata con due particelle.

Le operazioni sono consistite in:

- Pratica Docfa di variazione per soppressione subalterno 1, erroneamente doppiamente indicato come area urbana (F1) e come corte comune (Bene Comune Non Censibile) e costituzione del subalterno 4 come indicazione corretta della destinazione d'uso: corte. Pratica antecedente e propedeutica il censimento delle nuove strutture;
- Pratica di inserimento in mappa delle strutture non presenti (Tipo Mappale), per cui si è dovuto procedere a intero rilievo con sistema GPS e indicazione di nuovo punto fiduciale;
- Pratica Docfa di variazione catastale per soppressione corte esistente, Subalterno 4; abitazione, Subalterno 2 e garage, Subalterno 3 e costituzione di unico fabbricato, Subalterno 6 con corte comune, Subalterno 5;
- Pratica Docfa di denuncia catastale per nuove costruzioni su corte comune per censire Locale Deposito, Subalterno 7 e Tettoia, Subalterno 8;
- Pratica Docfa, di denuncia catastale per censimento ex fabbricato rurale, adibito a deposito, Subalterno 9;

In base a quanto sopra, pertanto, l'attuale situazione riportata presso l'Agenzia delle Entrate – Sezioni Fabbricati, risulta conforme.

Il fabbricato di cui al mappale 140 è un fabbricato in fase di rovina, conforme a quanto catastalmente indicato.

I terreni di cui ai mappali 275, 276, 277 e 278 del foglio 18 del Comune di Ormea, non risultano occupati da volumi fissi.

STATO CONSERVATIVO

I fabbricati risultano in stato di utilizzo ordinario. Sono presenti infiltrazioni nel locale sgombero dell'abitazione (sub. 6).

I terreni non risultano utilizzati, data la presenza di vegetazione spontanea.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sono presenti servitù di fatto, non formalizzate.

La particella 132, su cui insistono i fabbricati, ha un perimetro particolarmente irregolare. Tali irregolarità sono state modificate sul lato Ovest, tra la particella esecutata e quella adiacente, mediante esecuzione di muretto di cinta lineare. Tale muretto ha creato un'occupazione da parte dell'esecutato di una porzione della particella adiacente n. 135e e un'occupazione di una porzione della particella 132 (oggetto di

esecuzione) da parte del proprietario della particella 135. La recinzione ha, inoltre, inglobato anche una piccola porzione della strada pubblica, a ridosso dello spigolo di ingresso, adiacente alla particella 514.

Il manufatto perimetrale ha, inoltre, delimitato un'area della particella 387 di proprietà della Ferrovia Ceva-Ormea, sul cui sedime è stata ampliata la corte di cui al subalterno 5 con esecuzione di marciapiede e area verde e posato parte del subalterno 7.

Tutte le occupazioni risultano ultraventennali e pacifiche.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

I fabbricati, insistenti sulla particella 132 del foglio 18 del Comune di Ormea, risultano essere stati eseguiti in epoche diverse. Il fabbricato di cui al subalterno 6 – Abitazione, è di remota costruzione, con struttura portante in pietre e orizzontamenti in laterocemento, copertura in legno con soprastante manto in tegole, finiture tradizionali in gres e intonaco tintecciato e serramenti esterni in pvc e metallo e interni in legno tamburato. Sono presenti impianti termico, elettrico e idraulico.

Il locale Deposito di cui al subalterno 7 è una struttura prefabbricata mista, con una parte in cemento armato e una parte in metallo. Complessivamente assemblata in maniera artigianale e con materiale di recupero.

La tettoia di cui al subalterno 8 ha una struttura portante in metallo con copertura in lamiera, assemblata in maniera irregolare e su fondo sconnesso;

Il Locale Deposito di cui al subalterno 9 è una struttura mista in pietre con orizzontamenti in laterocemento, privo di serramenti e con pavimento in Piano Terra, in terra battuta.

STATO DI OCCUPAZIONE

I beni sono in uso a parte eseguita.

Il Piano terra dell'abitazione e tutti subalterni pertinenziali: 7, 8 e 9, risultano ingombri da attrezzatura e materiale, derivanti dalla precedente attività di parte eseguita, oltre presenza di macerie derivanti da opere edili sui beni, sul lato Nord della corte.

PROVENIENZE VENTENNALI

Foglio 18 particella 140-275-276-277-278-132 sub. 9 (ex 513)

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Viglino Paolo, Notaio in Ceva, del 07/09/2001 rep.4560, trascritto presso l'Agenzia del Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mondovì il 14/09/2001 al n. 4792 di formalità; favore: ___; contro: ___.

Foglio 18 particella subalterni: 5- corte, 6, 7, 8 e 9 (ex 132 subalterni 1-corte, 2 e 3)

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Ricci Roberto, Notaio in Albenga, del 08/03/2005 rep.56629/12593, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mondovì il 04/04/2005 al n. 1803 di formalità; favore: ___ contro: ___.

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizioni

- **Ipoteca giudiziale n. 241 del 30/04/2014**, favore: _____ e contro _____.
- **Ipoteca della riscossione n. 137 del 26/02/2019**, favore: _____ e contro _____.
- **Pignoramento Immobiliare n. 4299 del 09/07/2025**, favore: _____ e contro _____.

NORMATIVA URBANISTICA

I fabbricati di cui al mappale 132 e 140 del foglio 18, sono inquadrati dal P.R.G.C. in area “Aree degli insediamenti rurali di impianto antico”, Art. 5.3, zona in cui sono possibili interventi fino alla ristrutturazione e ampliamento del 20% del volume esistente.

I terreni di cui al foglio n. 18, mappali n. 275 - 276 - 277- 278, sono inquadrati dal P.R.G.C. in area “Aree agricole speciali”, Art. 7.11, zona di fatto inedificabile a causa della presenza del Fiume Tanaro, oltre che presenza del vincolo di legge paesaggistico di cui all'art 142, punto 1, lettera c – fascia fluviale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Da verifica dello stato dei luoghi e da ricerca presso l'ufficio urbanistico comunale, sono emerse diverse criticità sulle strutture insistenti sul mappale 132.

L'immobile residenziale, di cui al subalterno 6, è stata oggetto di manutenzione straordinaria, mediante creazione di vano unico ad uso Cucina/Soggiorno, ricavato accorpendo due vani esistenti in Piano Primo e un vano Sgombero in Piano Terra, ricavato accorpendo un vano deposito e il vano garage. L'abitazione è stata anche oggetto di ampliamento sul lato Nord, in allargamento del locale sgombero e per ricavare un vano centrale termica. Tali opere non risultano essere state autorizzate e sono riconducibili come epoca di esecuzione, all'anno dell'acquisto, 20005. L'accorpamento dei vani e l'ampliamento, possono essere sanati ai sensi art. 36, D.Lgs. 380/01 e s.m.i., inquadrando la regolarizzazione in manutenzione straordinaria opere interne e ampliamento del 20% del volume esistente, come previsto dall'art. 5.3 del PRGC, con approvazione di verifica strutturale o eventuali opere di adeguamento da parte di tecnico abilitato (Ingegnere o Architetto) e con oblazione pari al doppio del Costo di Costruzione, oltre le necessarie spese tecniche. Deve essere richiesta anche Autorizzazione in deroga ai sensi del DPR 753/80, per opere eseguite nella fascia dei 30 m dalla ferrovia. Il costo della regolarizzazione comprensiva di spese tecniche è stimabile in €. 14.000,00.

I fabbricati di cui al subalterno 7 – Locale Deposito e 8 Tettoia, non risultano sanabili essendo già stata utilizzata la volumetria eseguibile per l'esecuzione dell'ampliamento del subalterno 6. Si segnala a ulteriore problematica, l'occupazione priva di titolo, del subalterno 7 di parte della particella adiacente, n. 387, adibita a ferrovia Ceva-Ormea. Il costo per la rimozione è valutabile in €. 8.000,00.

Il fabbricato di cui al subalterno 9 – Locale Deposito è stato oggetto di manutenzione straordinaria, consistita in riesecuzione intonaci e solette. Intervento regolarizzabile ai sensi art. 36, D.Lgs. 380/01 e s.m.i., inquadrando la regolarizzazione in intervento di manutenzione straordinaria come previsto dall'art.



5.3 del PRGC, con oblazione pari al doppio del Costo di Costruzione, oltre le necessarie spese tecniche. Il costo è stimabile in €. 4.000,00.

Sul lato Sud del mappale 132 subalterno 6, è presente una scaffalatura esterna coperta, infissa al terreno non inquadrabile come tettoia ma insistente in parte, circa un terzo della propria superficie, sul mappale di cui alla ferrovia Ceva-Ormea. Tale ingombro non è regolarizzabile, pertanto si indica come costo per la rimozione la somma di €. 1.500,00.

Sul lato Nord del mappale 132 subalterno 7 è presente una tettoia in lamiere precaria, la cui superficie occupa parte della strada comunale e parte della particella della ferrovia Ceva Ormea. La struttura non è sanabile, per cui si indica il costo di rimozione in €. 1.500,00.

L'area in proprietà della ferrovia Ceva-Ormea, occupata come ampliamento della corte di cui al subalterno 5 e sedime di parte del subalterno 7, non può essere regolarizzata. Si indica il costo del ripristino dei luoghi in €. 3.500,00,

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE, il quale inquadra il bene residenziale in Classe energetica E. Non essendo registrato l'impianto termico al catasto regionale, l'APE ha validità fino al 31/12/2026.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **LOTTO 2: FABBRICATI E TERRENI IN ORMEA**

Trattasi di unità residenziale con fabbricati accessori e terreni nelle vicinanze

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 132:

- Sub. 5, BCNC – Corte, mq. 558,00
- Sub. 6, Categoria A/3 - Abitazione;
- Sub. 7, Categoria C/2 -Deposito;
- Sub. 8, Categoria C/7 – Tettoia;
- Sub. 9, Categoria C/2 – Deposito.

Fg. 18, Part. 551, BCNC – Corte mq. 53,00

E catasto terreni:

Foglio 18, mappali: 140, 275, 276, 277 e 278

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

Le unità residenziali in zona non risultano oggetto di richiesta da parte del mercato, a causa della loro ubicazione, non di agevole accesso, lontano dai servizi e per la condizione climatica: la presenza del fiume porta a temperature rigide durante la stagione fredda e caldo afoso nella stagione estiva. Valutando le condizioni intrinseche ed estrinseche dei beni si attribuiscono i seguenti valori:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Area	611,00 mq	10,00 €/mq	€ 6.110,00		

ABITAZIONE SUBALTERNO 6	267,50 mq	200,00 €/mq	€ 53.500,00
DEPOSITO SUBALTERNO 9	68,00 mq	A corpo	€ 14.000,00
		TOTALE	€ 73.610,00

I Subalterni 7 e 8 non vengono conteggiati, non essendo regolarizzabili urbanisticamente e soggetti a demolizione, pertanto solo soggetti a costi.

Alla somma ottenuta devono essere defalcate le spese di regolarizzazione, ammontanti a €. 32.500,00.

Valore fabbricati €. 73.610,00 – €. 32.500,00= €. 41.110,00, arrotondati a €. 41.200,00

I terreni oggetto di esecuzione, per una superficie complessiva di €. 2.848,00, non risultano particolarmente appetibili dal mercato, come dimostrato dalla mancata ricerca da parte delle aziende agricole locali per eventuali conduzioni al fine di aumentare la produzione e accedere a incentivi pubblici.

Si attribuisce il valore di 1,00 €/mq,

Valore terreni: mq. 2.848,00 x €. 1,00= €. 2.848,00, arrotondati a €. 3.000,00

Totale valore Lotto 2: €. 41.200,00 + €. 3.000,00= €. 44.200,00

Valore Lotto 2 €. 44.200,00, diconsi Euro quarantaquattromiladuecento/00

Completato 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 30/11/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Bracco Marco
Collegio Geometri Mondovi'
– iscrizione n. 604
F.to digitalmente ai sensi
D.P.R. 28/12/2000 n. 445,
del D.Lgs. 07/03/2005 n. 82
e norme collegate

- 1) **Descrizione immobili: FABBRICATI E TERRENI IN COMUNE DI ORMEA**
- 2) **Dati Catastali e Coerenze:**

Catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 132:

- Sub. 5, BCNC – Corte, mq. 558,00
- Sub. 6, Categoria A/3 - Abitazione;
- Sub. 7, Categoria C/2 -Deposito;
- Sub. 8, Categoria C/7 – Tettoia;
- Sub. 9, Categoria C/2 – Deposito.

Fg. 18, Part. 551, BCNC – Corte mq. 53,00

Catasto terreni:

Foglio 18, mappali: 140, 275, 276, 277 e 278

COERENZE

- Abitazione F. 18, mappale 132: mappali 139, 135, 514, 509 e 508, oltre strada pubblica e ferrovia;
- Fabbricato Diruto, F. 18, mappale 140: mappale 141, strada pubblica e ferrovia;
- Terreni F. 18, mappali 275, 276, 277 e 278, in corpo unico inframezzato da strada pubblica: mappali 271, 272, 273, 274, 281, 282, 283 e 284, oltre Fiume Tanaro e Ferrovia.

3) **Pertinenza.**

- **Ipoteca giudiziale n. 241 del 30/04/2014**, favore _____ e contro _____.
- **Ipoteca della riscossione n. 137 del 26/02/2019**, favore _____ e contro _____.
- **Pignoramento Immobiliare n. 4299 del 09/07/2025**, favore _____ e contro _____.

Formalità a carico della procedura.

4) **Eventuali comproprietari.**

Non presenti

5) **Provenienze.**

Foglio 18 particella 140-275-276-277-278-132 sub. 9 (ex 513)

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Viglino Paolo, Notaio in Ceva, del 07/09/2001 rep.4560, trascritto presso l'Agenzia del Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mondovì il 14/09/2001 al n. 4792 di formalità.

Foglio 18 particella subalterni: 5- corte, 6, 7, 8 e 9 (ex 132 subalterni 1-corte, 2 e 3)

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Ricci Roberto, Notaio in Albenga, del 08/03/2005 rep.56629/12593, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mondovì il 04/04/2005 al n. 1803 di formalità.

6) **Situazione Urbanistica: Difforme**

7) **Stato di possesso: In possesso di parte esecutata.**

8) **Valore di stima: Euro €. 44.200,00 diconsi Euro quarantaquattromiladuecento/00.**

Ceva, li 30/11/2025

Il C.T.U geom. Bracco Marco
Collegio Geometri Mondovì?
– iscrizione n. 604

F.to digitalmente ai sensi D.P.R. 28/12/2000 n.
445, del D.Lgs. 07/03/2005 n. 82 e norme
collegate