
TRIBUNALE DI CUNEO

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Bracco Marco, nell'Esecuzione Immobiliare .../2024 del R.G.E.

Promossa da:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

contro:

.....

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
<u>lotto 1</u> Descrizione.....	5
Lotto 1	5
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	6
Coerenze.....	7
Consistenza	7
Cronistoria Dati Catastali	8
Dati Catastali	9
Stato conservativo	9
Patti.....	10
Caratteristiche costruttive	10
Parti Comuni	10
Servitù, censo, livello, usi civici.....	10
Stato di occupazione	10
Provenienze Ventennali	10
Formalità pregiudizievoli.....	11
Normativa urbanistica	13
Regolarità edilizia.....	13
Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità	14
Vincoli od oneri condominiali.....	14
Stima / Formazione lotti	14
<u>lotto 2</u> Descrizione.....	16
Lotto 2	16
Completezza documentazione ex art. 567	17
Titolarità	17
Coerenze.....	17
Consistenza	17
Cronistoria Dati Catastali	18
Dati Catastali	18
Stato conservativo	19
Patti.....	19
Caratteristiche costruttive	19
Parti Comuni	19
Servitù, censo, livello, usi civici.....	19
Stato di occupazione	19

Provenienze Ventennali	20
Formalità pregiudizievoli.....	20
Normativa urbanistica	21
Regolarità edilizia	22
<u>Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità</u>	22
Vincoli od oneri condominiali.....	22
__Stima / Formazione lotti.....	23
__Schema riassuntivo LOTTO 1 Esecuzione Immobiliare 87/2024 del R.G.E.	25
__Schema riassuntivo LOTTO 2 Esecuzione Immobiliare 87/2024 del R.G.E.	29

INCARICO

Adeguamento relazione Peritale con formazione di due lotti, uno per i beni in proprietà intera e uno per i beni in quota 2/3. Ordinanza GE del 08/01/2026

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento consistono in una casa rurale, con deposito e ex stalla in unico corpo e un secondo corpo composto da terreni e due depositi, il tutto sito in Borgata Pianezzo del Comune di Dogliani, distinti in Catasto Fabbricati come segue:

1. Corte: foglio 46 particella 340 subalterno 1, Bene Comune Non Censibile, Cortile comune a tutti i subalterni, Borgata Pianezzo 78, Piano T;
2. Fabbricato: foglio 46, particella 340, subalterno 2, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 7 Vani, Rendita 310,91, Borgata Pianezzo 78, Piani T -1;
3. Fabbricato: foglio 46, particella 340, subalterno 3, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 129 mq., Rendita 199,87, Borgata Pianezzo 78, Piani T;
4. Fabbricato e area pertenziale: foglio 46, particella 363, subalterno 1, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 657 mq., Rendita 848,28, Borgata Pianezzo, Piano T;
5. Fabbricato: foglio 48, particella 333, subalterno 1, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 109 mq., Rendita 140,73, Borgata Pianezzo, Piani T-1;
6. Fabbricato: foglio 48, particella 343, subalterno 1, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 129 mq., Rendita 166,56, Borgata Pianezzo, Piano T;
7. Terreno: foglio 47, particella 228, Qualità Frutteto di Classe U, mq. 1.753, Reddito Domenicale €. 38,48, Reddito Agrario €. 14,03;
8. Terreno: foglio 47, particella 339, Qualità Seminativo di Classe 2, mq. 2.605, Reddito Domenicale €. 12,78, Reddito Agrario €. 13,45;
9. Terreno: foglio 45, particella 45, Qualità Bosco Ceduo di Classe 2, mq. 3.802, Reddito Domenicale €. 5,89, Reddito Agrario €. 1,77;
10. Terreno: foglio 48, particella 11, Qualità Pascolo Arborato di Classe U, mq. 2.550 Reddito Domenicale €. 3,29, Reddito Agrario €. 1,45;
11. Terreno: foglio 48, particella 12, Qualità Vigneto di Classe 4, mq. 5.494, Reddito Domenicale €. 66,68, Reddito Agrario €. 29,79;
12. Terreno: foglio 48, particella 13, Qualità Prato Arborato di Classe 3, mq. 1.512, Reddito Domenicale €. 3,51, Reddito Agrario €. 3,90;
13. Terreno: foglio 48, particella 15, Qualità Seminativo di Classe 3, mq. 4.881, Reddito Domenicale €. 15,12, Reddito Agrario €. 22,69;
14. Terreno: foglio 48, particella 61, Qualità Bosco Ceduo di Classe 2, mq. 2.638, Reddito Domenicale €. 4,09, Reddito Agrario €. 1,23;
15. Terreno: foglio 48, particella 195, Qualità Vigneto di Classe 3, mq. 7.224, Reddito Domenicale €. 108,20, Reddito Agrario €. 44,77;
16. Terreno: foglio 48, particella 249, Qualità Prato di Classe 2, mq. 110, Reddito Domenicale €. 0,40, Reddito Agrario €. 0,34;

17. Terreno: foglio 48, particella 344, Qualità Seminativo di Classe 2, mq. 1.940, Reddito Domenicale €. 9,52, Reddito Agrario €. 10,02;
18. Terreno: foglio 48, particella 345, Qualità Seminativo di Classe 3, mq. 13.448, Reddito Domenicale €. 41,67, Reddito Agrario €. 62,51;
19. Terreno: foglio 46, particella 339, Qualità Vigneto di Classe 2, mq. 1.366, Reddito Domenicale €. 26,10, Reddito Agrario €. 9,52;
20. Terreno: foglio 46, particella 207, Qualità Seminativo di Classe 2, mq. 80, Reddito Domenicale €. 0,39, Reddito Agrario €. 0,41;
21. Terreno: foglio 48, particella 42, Qualità Bosco Misto di Classe 2, mq. 11.070, Reddito Domenicale €. 8,00, Reddito Agrario €. 3,43;
22. Terreno: foglio 48, particella 211, Qualità Incolto Sterile di Classe ..., mq. 1.914, Reddito Domenicale €., Reddito Agrario €.

Le particelle:

1. Fabbricato: foglio 48, particella 343, subalterno 1, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 129 mq., Rendita 166,56, Borgata Pianezzo, Piano T;
2. Terreno: foglio 48, particella 344, Qualità Seminativo di Classe 2, mq. 1.940, Reddito Domenicale €. 9,52, Reddito Agrario €. 10,02;
3. Terreno: foglio 48, particella 345, Qualità Seminativo di Classe 3, mq. 13.448, Reddito Domenicale €. 41,67, Reddito Agrario €. 62,51;

derivano dalle operazioni catastali di censimento del fabbricato, particella n. 343, effettuate dallo scrivente, in quanto insistente sulle particelle eseguite di cui ai numeri:

- Terreno: foglio 48, particella 10, Qualità Seminativo di Classe 2, mq. 2.044, Reddito Domenicale €. 10,03, Reddito Agrario €. 10,56;
- Terreno: foglio 48, particella 14, Qualità Seminativo di Classe 3, mq. 13.481, Reddito Domenicale €. 41,77, Reddito Agrario €. 62,66;

oggetto del pignoramento originario. L'accatastamento ha generato le particelle 343, 344 e 345, sostituendo le particelle 10 e 14.

Tenuto conto della tipologia dei beni: fabbricati e terreni a destinazione agricola; complementari gli uni agli altri, ma con quote di proprietà diverse, si procede con la stesura della relazione peritale con la formazione di due lotti: Lotto 1, proprietà 1/1 e Lotto 2, proprietà 2/3.

LOTTO 1 PROPRIETA' 1/1

DESCRIZIONE

I beni in argomento insistono nella frazione Pianezzo del Comune di Dogliani, posta lungo la strada provinciale in direzione del Comune di Somano. Dalla strada comunale Pianezzo si accede ai Comuni di Roddino, Serravalle Langhe e Cissone.

La borgata è posta a circa 1 km dal concentrico, in cui sono presenti servizi pubblici completi: sanitari, poste, Comune e commerciali.

I fabbricati di cui al foglio 46, n. 340 subalterni 2 e 3 e 363 subalterno 1 e i terreni particelle

339 e 207, constano rispettivamente in Abitazione, Deposito e Ex stalla con relative aree esclusive (corti) e area agricola formanti unico corpo. Il tutto è posto a ridosso della strada comunale Pianezzo, in area collinare di lieve pendenza. I beni sono utilizzati come abitazione principale dagli esecutati e relativi depositi. Il mappale 207 è inframezzato dal corpo centrale, da strada pubblica.

I terreni di cui al foglio 47, particelle 228 e 339 formano corpo unico posto a circa mt. 150 dai fabbricati sopraccitati. La superfice posta su declivio naturale di media inclinazione, non risulta condotta ad uso agricolo produttivo.

I terreni di cui al foglio 48, particelle 42 e 211, aventi declivi accentuati, risultano essere area boscata.

L'accesso è garantito da strada pubblica.

La vendita dei beni non è soggetta IVA.

Per i beni in questione non è stato effettuato un accesso forzoso, ma alla presenza dell'esecutato.

LOTTO I – PROPRIETA' 1/1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Corte: foglio 46 particella 340 subalterno 1, Bene Comune Non Censibile, Cortile comune a tutti i subalterni, Borgata Pianezzo 78, Piano T;
- Fabbricato: foglio 46, particella 340, subalterno 2, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 7 Vani, Rendita 310,91, Borgata Pianezzo 78, Piani T -1;
- Fabbricato: foglio 46, particella 340, subalterno 3, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 129 mq., Rendita 199,87, Borgata Pianezzo 78, Piani T;
- Fabbricato e area pertenziale: foglio 46, particella 363, subalterno 1, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 657 mq., Rendita 848,28, Borgata Pianezzo, Piano T;
- Terreno: foglio 47, particella 228, Qualità Frutteto di Classe U, mq. 1.753, Reddito Domenicale €. 38,48, Reddito Agrario €. 14,03;
- Terreno: foglio 47, particella 339, Qualità Seminativo di Classe 2, mq. 2.605, Reddito Domenicale €. 12,78, Reddito Agrario €. 13,45;
- Terreno: foglio 46, particella 339, Qualità Vigneto di Classe 2, mq. 1.366, Reddito Domenicale €. 26,10, Reddito Agrario €. 9,52;
- Terreno: foglio 46, particella 207, Qualità Seminativo di Classe 2, mq. 80, Reddito Domenicale €. 0,39, Reddito Agrario €. 0,41;
- Terreno: foglio 48, particella 42, Qualità Bosco Misto di Classe 2, mq. 11.070, Reddito Domenicale €. 8,00, Reddito Agrario €. 3,43;
- Terreno: foglio 48, particella 211, Qualità Incolto Sterile di Classe ..., mq. 1.914, Reddito Domenicale €., Reddito Agrario €.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

Gli immobili oggetto di causa, appartengono alle ditte sottoelencate:

- I fabbricati e terreni di cui al foglio 46, n. 340 subalterni 2 e 3, n. 207, n. 339; foglio 47, n. 228 e 339; in capo a:..... Proprieta' per 1/1.
- I fabbricati e terreni di cui al foglio 46, n. 363 subalterno 1; foglio 48 n. 42 e n. 211; foglio 47, n. 228 e 339; in capo a: (CF) Proprieta' per ½ e (CF) Proprietà per ½. Comunione dei Beni degli intestatari.

COERENZE

- I fabbricati di cui al foglio 46, n. 340 subalterni 2 e 3 e 363 subalterno 1 e i terreni particelle 339; posti alle coerenze di: strada pubblica, particelle 64, 255, 56, strada pubblica, particelle 73 e 63.
- Terreno di cui al foglio 46, n. 207; posto alle coerenze di: strada pubblica, particelle 208 e 310.
- I terreni di cui al foglio 47, particelle 228 e 339; posti alle coerenze di: particelle 43, 44 e 46.
- I terreni di cui al foglio 48, particelle 42 e 211: posto alle coerenze di: strada pubblica e particelle 210, 41, 148, 49, 145, 40, 44 e 43.

CONSISTENZA FABBRICATI

ABITAZIONE F. 46 MAPPALE 340 SUBALTERNO 2

Composta da: Sgombro e Cantina in Piano Terra e Cucina, Soggiorno, n. 2 disimpegni, n. 3 Camere, Bagno e Balcone in Piano Primo. I piani sono comunicanti mediante scala esterna.

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Proprietà	Piano	Altezza
DEPOSITO P.T.	145,00 mq	0,60	87,00 mq	87,00 mq (1/1)	T	2,90 m
ALLOGGIO	138,00 mq	1,00	138,00 mq	138,00 mq (1/1)	1	3,00 m
BALCONE	10,00 mq	0,30	3,33 mq	3,33 mq (1/1)	1	
Totale superficie convenzionale:				228,33 mq		

DEPOSITO F. 46 MAPPALE 340 SUBALTERNO 3

Composto da vano unico in Piano Terra.

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Proprietà	Piano	Altezza
DEPOSITO P.T.	139,00 mq	1,00	139,00 mq	139,00 mq (1/1)	T	4,20 m
Totale superficie convenzionale:				139,00 mq		

EX STALLA - DEPOSITO F. 46 MAPPALE 363 SUBALTERNO 1

Composta da due vani: Ex Stalla e Deposito in Piano Terra.

Destinazione	Superficie	Coefficiente	Superficie	Proprietà	Piano	Altezza
--------------	------------	--------------	------------	-----------	-------	---------

	Lorda		Convenzionale			
DEPOSITO P.T.	699,00 mq	1,00	699,00 mq	699,00 mq (1/1)	T	4,25 m
Totale superficie convenzionale:				699,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

La superficie convenzionale è stata ricavata rapportando le superfici lorde ai parametri indicati dall'Agenzia delle Entrate nel Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

I beni, essendo in proprietà della medesima ditta intestataria, non sono inquadrabili come condominio.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

- Gli immobili riportati in NCEU a Foglio 46 Particella 340 Subalterno 2 e Subalterno 3 sono stati costituiti sull'ente urbano riportato in NCT a Foglio 46 Particella 340 (già Particella 61).
- Il terreno riportato in NCT a Foglio 46 Particella 339 deriva dal terreno riportato in NCT a Foglio 46 Particella 61.
- L'immobile riportato in NCEU a Foglio 46 Particella 363 Subalterno 1 è stato costituito sull'ente urbano riportato in NCT a Foglio 46 Particella 363 (già Particella 62).
- L'immobile riportato in NCEU a Foglio 46 Particella 333 Subalterno 1 è stato costituito sull'ente urbano riportato in NCT a Foglio 46 Particella 333 (già Particella 250).
- L'immobile riportato in NCEU a Foglio 46 Particella 340 Subalterno 2 è stato oggetto di variazione catastale n. 226024 del 22/11/2024 per regolare rappresentazione grafica.
- L'immobile riportato in NCEU a Foglio 46 Particella 363 Subalterno 1 è stato oggetto di variazione catastale n. 230128 del 29/11/2024 per regolare rappresentazione grafica.

DATI CATASTALI

- Corte: foglio 46 particella 340 subalterno 1, Bene Comune Non Censibile, Cortile comune a tutti i subalterni, Borgata Pianezzo 78, Piano T;
- Fabbricato: foglio 46, particella 340, subalterno 2, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 7 Vani, Rendita 310,91, Borgata Pianezzo 78, Piani T -1;
- Fabbricato: foglio 46, particella 340, subalterno 3, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 129 mq., Rendita 199,87, Borgata Pianezzo 78, Piani T;
- Fabbricato e area pertenziale: foglio 46, particella 363, subalterno 1, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 657 mq., Rendita 848,28, Borgata Pianezzo, Piano T;
- Terreno: foglio 47, particella 228, Qualità Frutteto di Classe U, mq. 1.753, Reddito Domenicale €. 38,48, Reddito Agrario €. 14,03;
- Terreno: foglio 47, particella 339, Qualità Seminativo di Classe 2, mq. 2.605, Reddito Domenicale €. 12,78, Reddito Agrario €. 13,45;
- Terreno: foglio 46, particella 339, Qualità Vigneto di Classe 2, mq. 1.366, Reddito

Domenicale €. 26,10, Reddito Agrario €. 9,52;

- Terreno: foglio 46, particella 207, Qualità Seminativo di Classe 2, mq. 80, Reddito Domenicale €. 0,39, Reddito Agrario €. 0,41;
- Terreno: foglio 48, particella 42, Qualità Bosco Misto di Classe 2, mq. 11.070, Reddito Domenicale €. 8,00, Reddito Agrario €. 3,43;
- Terreno: foglio 48, particella 211, Qualità Incolto Sterile di Classe ..., mq. 1.914, Reddito Domenicale €., Reddito Agrario €.

Corrispondenza catastale.

La situazione catastale riportata presso l'Agenzia delle Entrate, al momento del sopralluogo, presentava diverse tipologie di difformità per cui si sono dovute presentare le dovute pratiche di rettifica.

Il mappale di cui al foglio 46, particella 363 subalterno 1 risultava avere un errore di intestazione e un'errata rappresentazione grafica. La correzione è consistita nella presentazione di apposita pratica su modello catastale con relativa relazione esplicativa per indicare la ditta intestataria corretta e pratica di variazione catastale DOCFA per corretta rappresentazione grafica.

Il mappale di cui al foglio 46, particella 340 subalterno 2 risultava avere un'errata rappresentazione grafica. La correzione è consistita nella presentazione di pratica di variazione catastale DOCFA per corretta rappresentazione grafica.

I fabbricati di cui al foglio 46, mappale 340 subalterni 2 e 3 e 363 subalterno 1 risultano tutti inquadrati presso L'Agenzia Entrate Sezione fabbricati con DICHIARATA SUSSISTENZA DEI REQUISITI DI RURALITA' CON DOMANDA PROT. N. CN0103795 DEL 28/03/2012, condizione che esonera il pagamento delle imposte comunali sugli immobili (IMU). In caso di trasferimento sarà la nuova proprietà, se in possesso dei requisiti, a valutare il mantenimento di tale condizione.

A seguito delle citate pratiche, la situazione attuale risulta catastalmente conforme allo stato dei luoghi.

STATO CONSERVATIVO

- Abitazione: foglio 46, particella 340, subalterno 2:

Il bene è in pessime condizioni manutentive, con infiltrazioni dalla copertura e presenza di muffa su tutta la soletta del Piano primo, serramenti necessitanti di sostituzioni e riparazioni, gli impianti presenti risultano di vecchia esecuzione e rimaneggiati in alcune parti, pertanto necessitanti di opere manutentive.

- Deposito: foglio 46, particella 340, subalterno 3:

Il bene, seppur di recente edificazione, presenta nell'angolo Sud-Est, disallineamento del trave di collegamento a sostegno della struttura. Azione dovuta allo sprofondamento del pavimento, pertanto le condizioni risultano necessitanti di verifica.

- Fabbricato Ex Stalla: foglio 46, particella 363:

Il bene si presenta in buone condizioni generali, senza infiltrazioni o cedimenti.

Fabbricato: foglio 48, particella 333, subalterno 1:

il bene si presenta in pessime condizioni con presenza di cedimenti della soletta tra i Piani terra e Primo e della copertura, con conseguenti infiltrazioni a danneggiamento del legname e della muratura in laterizio della struttura.

I terreni non risultano condotti a produzione agricola. Le parti non boscate vengono mantenute a produzione di foraggio. Le particelle 11, 15, 13, 345 e 343 del foglio 48 sono recintate con rete elettrosaldata.

Nel complesso la condizione dei terreni è sufficiente.

Patti

Non presenti

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

- Abitazione: foglio 46, particella 340, subalterno 2:

Realizzata con struttura portante mista in ca e mattoni, solette in laterocemento, tamponatura in laterizio a cassa vuota in piano primo, tramezzatura in laterizio e copertura in legno con soprastante manto in tegole. Finiture in intonaco tinteggiato rivestimenti in parte in gres e in parte in graniglia dell'epoca di realizzazione, serramenti esterni in legno vetro singolo e interni in legno tamburato. Sono presenti gli impianti elettrico e idrico. L'impianto termoidraulico non è presente. Il riscaldamento viene generato da stufe a legna. L'acqua calda sanitaria è prodotta da boiler elettrico

- Deposito: foglio 46, particella 340, subalterno 3:

Realizzato con struttura portante e copertura in legno con soprastante manto in pannelli di fibrocemento, tamponatura in pannelli prefabbricati e basamento in cls.. Serramenti in metallo E' presente impianto elettrico.

- Deposito Ex Stalla: foglio 46, particella 363:

Realizzata con struttura portante in elementi prefabbricati, copertura in legno con soprastante manto in lamiera, pavimento in cls. e serramenti in metallo. Sono presenti gli impianti idrico e elettrico.

PARTI COMUNI

Le parti comuni risultano essere quelle ordinarie: sottoservizi e area cortilizia

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'accesso ai restanti mappali è garantita da passaggio su fondi di terzi.

STATO DI OCCUPAZIONE

I beni risultano occupati dagli esecutati.

PROVENIENZE VENTENNALI

I fabbricati di cui al foglio 46, n. 340 subalterni 2 e 3 e i terreni particelle 339 e 207 sono pervenuti alla parte esecutata nato a(..) in data C.F. per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, mediante denunciata successione presentata presso Ufficio Del Registro del..... repertorio n. e trascritta presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità

Immobiliare di Mondovì in data al numero di registro generale e numero di registro particolare da nato a(CN) in data C.F. per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà e deceduto in data

Il terreno su cui è stato realizzato il fabbricato di cui al foglio 46, mappale 363, subalterno 1 (ex particella 62) è pervenuto alla parte esecutata nato a(CN) in data C.F. per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà,nata a(.....) in data C.F. per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, mediante atto di compravendita del Notaio Ferrero Italo del repertorio n. e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Mondovì in data al numero di registro generale e numero di registro particolare da nato a (CN) in data C.F., nata a (....) in data C.F., nata a (CN) in data C.F. ciascuno per i propri diritti e congiuntamente per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

I terreni di cui al foglio 47, particelle 228 e 339 sono pervenuti alla parte esecutata nato a(....) in data C.F. per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà mediante atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Ghiberti Annamaria del repertorio n. e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Mondovì in data al numero di registro generale e numero di registro particolare da nato a(CN) in data C.F. per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

I terreni di cui al Foglio 48 Particella 42 e 211 sono pervenuti alla parte esecutata(CN) in data C.F. per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, nata a (CN) in data C.F. V..... per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, mediante atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Donotti Fabrizio del repertorio n.e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Mondovì in dataal numero di registro generale e numero di registro particolare da nato a..... in data C.F. per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, nata a (CN) in data C.F. per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà.

Non risultano accettazioni di eredità, si precisa che comunque i beni sono in possesso ultraventennale dalle ditte intestatarie.

Per quanto riguarda gli immobili oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata e aggiornata con corretti iter documentali;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizioni

Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo atto Notaio Ghiberti Annamaria del repertorio n. ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Mondovì in data al numero generale e al numero particolarea favore

di con sede in Asti C.F., domicilio ipotecario eletto in Asti, per capitale di € oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € durata 10 anni, a carico di nata a (CN) in data C.F., nata a (CN) in data C.F.

A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

- In data al n. di erogazione a saldo.

Ipoteca Giudiziaria decreto ingiuntivo atto Tribunale Di Asti del repertorio n. ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Mondovì in data 3..... al numero generale e al numero particolare a favore di con sede in Asti C.F., per capitale di € oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € a carico di nato a (CN) in data C.F.

Ipoteca Giudiziaria decreto ingiuntivo atto Tribunale Di Cuneo del repertorio n. ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Mondovì in data..... al numero generale e al numero particolare a favore di con sede in Asti C.F., per capitale di €..... oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € a carico di nato a (CN) in data C.F.

Verbale Di Pignoramento Immobili atto U.n.e.p. Tribunale Di Cuneo del repertorio n. e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Mondovì in data al numero generale e al numero particolare a favore di con sede in C.F., carico di nata a (CN) in data C.F., nata a (CN) in data 1..... C.F.

Scrittura privata Notaio Ghiberti Annamaria, repertorio del, registrata a Mondovì il, Registro Generale, Registro Particolare n. di vincolo di cubatura: i mappali foglio 46 n. 61, 207; foglio 47 n. 339; foglio 45, n. 45; foglio 48 n. 344 (ex 10), 345 (ex 14), 343 (ex parte 10 e 14), 11, 13, 15, 61, 195 e 249, sono stati destinato a VINCOLO NON AEDIFICANDI per l'esecuzione del fabbricato di cui al foglio 46, mappale 340 subalterno 3.

Scrittura privata Notaio Ghiberti Annamaria, repertorio del, registrata a Mondovì il, Registro Generale, Registro Particolare n. di VINCOLO MANTENIMENTO D'USO per l'esecuzione del fabbricato di cui al foglio 46, mappale 340 subalterno 3.

Scrittura privata Notaio Ghiberti Annamaria, repertorio del registrata a Mondovì il, Registro Generale, Registro Particolare n. di vincolo di cubatura: i mappali foglio foglio 46 n. 62 (ora 363), n. 339; foglio 45, n. 45; foglio 47 n. 228; foglio 48 n. 42, n. 211, n. 10 (ora 344), n. 11, n. 12, n. 13, n. 14 (ora 345), n. 15, n. 61, n. 195 e n. 249, sono stati destinato a VINCOLO NON AEDIFICANDI per l'esecuzione del fabbricato di cui al foglio 46, mappale 363 subalterno 1.

Scrittura privata Notaio Ghiberti Annamaria, repertorio del, registrata a Mondovì il, Registro Generale, Registro Particolare n. di VINCOLO MANTENIMENTO D'USO per l'esecuzione del fabbricato di cui al foglio 46, mappale 363 subalterno 1.

Scrittura privata Notaio Ghiberti Annamaria, repertorio del registrata a Mondovì il, Registro Generale, Registro Particolare n. a

VINCOLARE E MANTENERE L'USO E DESTINAZIONE AGRICOLA DEI PICCOLI FABBRICATI IN LEGNO COSTRUITI SU LOTTO DI TERRENO IDENTIFICATO CON I MAPPALI 61 (ORA 339 E 340 (DI)) E 62 (ORA 363) (DI E) DEL FOGLIO 46 E MAPPALI 11, 12, 13, 14 (ORA 345) E 195 DEL FOGLIO 48. Immobili non più eseguiti, pertanto il vincolo non risulta in essere.

Formalità a carico della procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

Il Piano Regolatore Comunale inquadra i beni di cui: Foglio 46 mappali nn. 207-339-340 (Fabbricato)-363 (Fabbricato), Foglio 47 mappali nn. 228-339, Foglio 48 mappali nn. 211 e 42 in zona territoriale E.4 "aree destinate ad attività agricole".

I mappali, Foglio 46 mappali nn. 207 – 339 – 340 (Fabbricato)– 363 (Fabbricato), Foglio 47 mappali nn. 228 – 339 in parte (94,6%), Foglio 48 mappali nn. 249 in parte (18,9%) - 333 in parte (94,4%) - 42 in parte (27,1%) risultano individuati, in seguito all'adozione DCC 30 del 30/09/2005 del Progetto Definitivo Variante n.9 strutturale di adeguamento obbligatorio al PAI, quale CLASSE III INDIFERENZIATA.

Il mappale, Foglio 47 n. 339 in parte (5,4%), risulta individuato, in seguito all'adozione DCC 30 del 30/09/2005 del Progetto Definitivo Variante n.9 strutturale di adeguamento obbligatorio al PAI, quale CLASSE IIIA1.

I mappali, Foglio 48 mappali nn. 211 in parte (19,5%) - 42 in parte (3,5%) risultano individuati, in seguito all'adozione DCC 30 del 30/09/2005 del Progetto Definitivo Variante n.9 strutturale di adeguamento obbligatorio al PAI, quale CLASSE IIIA2.

In base alle classi geologiche in cui ricadono i beni, risulta necessaria la valutazione geologica per ogni intervento che si intende eseguire: recupero aree agricole, impiantamenti, ristrutturazioni e nuove opere.

Vengono allegati alla presente due certificati di destinazione urbanistica, uno comprensivo di tutti i mappali in argomento ed uno con data posteriore riportante i numeri dei mappali aggiornati a seguito dell'accatastamento del mappale foglio 48, particella 343, il quale ha generato le particelle 344 e 345 in sostituzione delle particelle 10 e 14.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Si riportano le autorizzazioni edilizie presenti.

- Recinzione Foglio 46, mappale 340

Permesso di Costruire n. 87/2003 del 07/10/2003 Sanatoria per realizzazione recinzione e cancellata per accesso carraio. Opera conforme

- Abitazione Foglio 46, mappale 340, subalterno 2:

Immobile autorizzato con Concessione Edilizia n. 1/69 del 01/02/1969. Vi sono difformità tra quanto indicato graficamente sulla C.E. citata e lo stato eseguito. Tale divergenza non è ascrivibile ad una situazione di abuso in quanto all'epoca di esecuzione non era previsto lo statuto di variante, introdotto dalla L.R. 56/77, pertanto, le discordanze non sono ritenute necessitanti di progetto di modifica.

- Deposito Foglio 46, mappale 340, subalterno 3:

Immobile autorizzato con Concessione Edilizia n. 46/01 del 17/10/2001 per Realizzazione fabbricato tipologia b2 – deposito.

Sono presenti opere difformi da quanto assentito. Le incongruenze risultano derivanti dalla diminuzione della superficie eseguita rispetto a quella prevista e dal mancato utilizzo delle finiture prescritte nella C.E. 46/01: manto di copertura in coppi e intonaco alle Pareti.

Considerato quanto indicato, si precisa che il costo delle opere da eseguire per regolarizzare l'opera ammontano a: mq. 156,00 x 90,00 €. /mq.: 14.040,00, oltre €. 2.500,00 per spese tecniche e dirette, lorde. Totale €. 16.540,00

- Deposito Ex Stalla Foglio 46, mappale 363 subalterno 1:

Immobile autorizzato con Permesso di Costruire n. 19/2010 del 22/04/2010: Autorizzazione a Realizzazione Stalla per Bovini, Fienile e Ricovero Derrate Agricole

Opere difformi: Originariamente, la struttura era divisa in tre corpi: Stalla, Fienile e Deposito. A seguito dell'esecuzione si è provveduto ad accorpare i vani stalla e fienile, mediante non esecuzione di paratia divisoria oltre a non aver eseguito la copertura in coppi come prescritto dalla normativa urbanistica comunale.

Il costo delle opere da eseguire per regolarizzare l'opera ammontano a: mq. 699,00 X 45,00 €. /mq.: 31,455,000, oltre €. 2.500,00 per spese tecniche e dirette, lorde. Totale €. 33.955,00.

Si precisa che, ai sensi dell'art 46, comma 5 del D.P.R. 380/01 e s.m.i., i fabbricati, possono essere trasferiti, ma l'aggiudicatario dovrà presentare le istanze di regolarizzazione entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria o provvedere all'eventuale rimozione.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- L'Attestato di Prestazione Energetica, valido fino al 07/11/2032, riferito al FOGLIO 46 MAPPALE 340 SUBALTERNO 2 inquadra l'immobile in Classe Energetica G;
- Non sono presenti certificazioni impiantistiche.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non presenti.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Per la determinazione del valore, si è dovuto tenere conto della condizione dei fabbricati e dei terreni oltre che della loro posizione. La stima viene fatta per comparazione con i prezzi di mercato medi presenti in zona, ad eccezione del mappale foglio 46 n. 363 sub. 1, stimato per costo di costruzione.

Ai terreni, consideratane il loro stato di inutilizzo e l'inquadrimento geologico sfavorevole, viene attribuito il prezzo di 3,50 €/mq, a tutti terreni, escludendo le particelle del foglio 48, nn. 42 e 211, a cui viene attribuito il prezzo a mq. di €. 2,35

I fabbricati ad di cui al foglio 46, mappale 340 subalterni 2 e 3, sono stimati a corpo.

Il fabbricato ad uso Deposito Ex Stalla, di cui al foglio 46, mappale 363 subalterno 1, è stimato con metodo di costo di costruzione a cui viene detratto coefficiente vetustà. Il costo di costruzione indicato prevede anche gli oneri diretti e indiretti, comprese le urbanizzazioni.

CONSISTENZA TERRENI: TERRENI

Valore terreni: €. 50.826,40

FABBRICATI:

- Valore ABITAZIONE F. 46 MAPPALE 340 SUBALTERNO 2: €. 65.000,00
- Valore DEPOSITO F. 46 MAPPALE 340 SUBALTERNO 3: €. 25.000,00
- Valore EX STALLA - DEPOSITO F. 46 MAPPALE 363 SUB. 1:

mq. 699,00 x 270,00 €/mq.= €. 188.730,00 x 0,86= €. 162.307,80, arr. €. 162.500,00

Totale valore: €. 252.500,00

- A detrarre il costo per la regolarizzazione urbanistica: €. -50.495,00

TOTALE FABBRICATI: €. 202.005,00

Valore complessivo, terreni e fabbricati: €. 50.826,40 + 202.005,00: €. 252.831,40, arrotondato a €. 253.000,00

Valore lotto oggetto di esecuzione, €. 253.000,00 diconsi Euro duecentocinquantaremila/00.

LOTTO 2

DESCRIZIONE

I beni in argomento insistono nella frazione Pianezzo del Comune di Dogliani, posta lungo la strada provinciale in direzione del Comune di Somano. Dalla strada comunale Pianezzo si accede ai Comuni di Roddino, Serravalle Langhe e Cissone.

La borgata è posta a circa 1 km dal concentrico, in cui sono presenti servizi pubblici completi: sanitari, poste, Comune e commerciali.

Il terreno di cui al foglio 45, particella 45, avente declivio leggero è ad uso produzione di foraggio ed è posto nella parte superiore della frazione Pianezzo a ridosso del confine comunale.

I terreni e fabbricati di cui al foglio 48, particelle 11, 12, 13, 15, 61, 195, 249, 333 subalterno 1, 343 subalterno 1, 344 e 345; formano unico corpo posto a circa 700 m. dall'abitazione (mappale 340) nella parte superiore della frazione Pianezzo, area accessibile da strada sterrata che si dirama dalla strada via Pianezzo. Il fondo, avente pendenze miste con parti lievemente pianeggianti e declivi più accentuati, è utilizzato in parte a produzione di foraggio, in parte in abbandono e in parte per il pascolo di animali presenti, di terzi.

L'accesso è garantito da strada pubblica.

La vendita dei beni non è soggetta IVA.

Per i beni in questione non è stato effettuato un accesso forzoso, ma alla presenza dell'esecutato.

LOTTO 2 – PROPRIETA' 2/3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Fabbricato: foglio 48, particella 333, subalterno 1, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 109 mq., Rendita 140,73, Borgata Pianezzo, Piani T-1;
- Fabbricato: foglio 48, particella 343, subalterno 1, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 129 mq., Rendita 166,56, Borgata Pianezzo, Piano T;
- Terreno: foglio 45, particella 45, Qualità Bosco Ceduo di Classe 2, mq. 3.802, Reddito Domenicale €. 5,89, Reddito Agrario €. 1,77;
- Terreno: foglio 48, particella 11, Qualità Pascolo Arborato di Classe U, mq. 2.550 Reddito Domenicale €. 3,29, Reddito Agrario €. 1,45;
- Terreno: foglio 48, particella 12, Qualità Vigneto di Classe 4, mq. 5.494, Reddito Domenicale €. 66,68, Reddito Agrario €. 29,79;
- Terreno: foglio 48, particella 13, Qualità Prato Arborato di Classe 3, mq. 1.512, Reddito Domenicale €. 3,51, Reddito Agrario €. 3,90;
- Terreno: foglio 48, particella 15, Qualità Seminativo di Classe 3, mq. 4.881, Reddito Domenicale €. 15,12, Reddito Agrario €. 22,69;
- Terreno: foglio 48, particella 61, Qualità Bosco Ceduo di Classe 2, mq. 2.638, Reddito Domenicale €. 4,09, Reddito Agrario €. 1,23;
- Terreno: foglio 48, particella 195, Qualità Vigneto di Classe 3, mq. 7.224, Reddito

Domenicale €. 108,20, Reddito Agrario €. 44,77;

Terreno: foglio 48, particella 249, Qualità Prato di Classe 2, mq. 110, Reddito Domenicale €. 0,40, Reddito Agrario €. 0,34;

- Terreno: foglio 48, particella 344, Qualità Seminativo di Classe 2, mq. 1.940, Reddito Domenicale €. 9,52, Reddito Agrario €. 10,02;
- Terreno: foglio 48, particella 345, Qualità Seminativo di Classe 3, mq. 13.448, Reddito Domenicale €. 41,67, Reddito Agrario €. 62,51;

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

Gli immobili oggetto di causa, appartengono alle ditte sottoelencate:

I terreni e fabbricati di cui al foglio 48, particelle 11, 12, 13, 15, 61, 195, 249, 333 subalterno 1, 343 subalterno 1, 344 e 345; foglio 45, particella 45; in capo a:
(CF) Proprieta' per 2/3 ea (CF) Proprietà per 1/3

COERENZE

- Terreno di cui al foglio 45, n. 45, posto alle coerenze di: strada pubblica, particelle 208 e 310.
- I terreni di cui al foglio 47, particelle 228 e 339; posti alle coerenze di: particelle 43, 44 e 46.
- I terreni e fabbricati di cui al foglio 48, particelle 11, 12, 13, 15, 195, 249, 333 subalterno 1, 343 subalterno 1, 344 e 345; posti alle coerenze di: particelle 259, 7, 6, 3, 4, 5, 303, 60, 57, 56, 20, 335, 338 e 337.
- Terreno di cui al foglio 48, n. 61; posto alle coerenze di: particelle 244, 58, 234, 228, 57, 60 e 303.

CONSISTENZA FABBRICATI

DEPOSITO F. 48 MAPPALE 333 SUBALTERNO 1

Composta da: Sgombero e Deposito in Piano Terra e Deposito in Piano Primo.

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Proprietà	Piano	Altezza
DEPOSITO P.T.	71,00 mq	1,00	71,00 mq	71,00 mq (1/1)	T	3,15 m
DEPOSITO P.1.	11,00 mq	1,00	61,00 mq	61,00 mq (1/1)	T	3,50 m
Totale superficie convenzionale:				132,00 mq		

EX STALLA - DEPOSITO F. 48 MAPPALE 343 SUBALTERNO 1

Composto da vano unico in Piano Terra.

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Proprietà	Piano	Altezza
DEPOSITO P.T.	137,00 mq	1,00	137,00 mq	137,00 mq (1/1)	T	2,95 m

Totale superficie convenzionale:

137,00 mq

I beni sono comodamente divisibili in natura.

La superficie convenzionale è stata ricavata rapportando le superfici lorde ai parametri indicati dall'Agenzia delle Entrate nel Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

I beni, essendo in proprietà della medesima ditta intestataria, non sono inquadrabili come condominio.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

- Gli immobili riportati in NCEU a Foglio 48 Particelle 343 Subalterno 1 e terreni 344 e 345 sono stati costituiti con tipo mappale n. 230989 del 29/11/2024 sul sedime delle particelle 10 e 14, ora soppresse.

DATI CATASTALI

- Fabbricato: foglio 48, particella 333, subalterno 1, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 109 mq., Rendita 140,73, Borgata Pianezzo, Piani T-1;
- Fabbricato: foglio 48, particella 343, subalterno 1, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 129 mq., Rendita 166,56, Borgata Pianezzo, Piano T;
- Terreno: foglio 45, particella 45, Qualità Bosco Ceduo di Classe 2, mq. 3.802, Reddito Domenicale €. 5,89, Reddito Agrario €. 1,77;
- Terreno: foglio 48, particella 11, Qualità Pascolo Arborato di Classe U, mq. 2.550 Reddito Domenicale €. 3,29, Reddito Agrario €. 1,45;
- Terreno: foglio 48, particella 12, Qualità Vigneto di Classe 4, mq. 5.494, Reddito Domenicale €. 66,68, Reddito Agrario €. 29,79;
- Terreno: foglio 48, particella 13, Qualità Prato Arborato di Classe 3, mq. 1.512, Reddito Domenicale €. 3,51, Reddito Agrario €. 3,90;
- Terreno: foglio 48, particella 15, Qualità Seminativo di Classe 3, mq. 4.881, Reddito Domenicale €. 15,12, Reddito Agrario €. 22,69;
- Terreno: foglio 48, particella 61, Qualità Bosco Ceduo di Classe 2, mq. 2.638, Reddito Domenicale €. 4,09, Reddito Agrario €. 1,23;
- Terreno: foglio 48, particella 195, Qualità Vigneto di Classe 3, mq. 7.224, Reddito Domenicale €. 108,20, Reddito Agrario €. 44,77;
- Terreno: foglio 48, particella 249, Qualità Prato di Classe 2, mq. 110, Reddito Domenicale €. 0,40, Reddito Agrario €. 0,34;
- Terreno: foglio 48, particella 344, Qualità Seminativo di Classe 2, mq. 1.940, Reddito Domenicale €. 9,52, Reddito Agrario €. 10,02;
- Terreno: foglio 48, particella 345, Qualità Seminativo di Classe 3, mq. 13.448, Reddito Domenicale €. 41,67, Reddito Agrario €. 62,51;

Corrispondenza catastale.

La situazione catastale riportata presso l'Agenzia delle Entrate, al momento del sopralluogo, presentava diverse tipologie di difformità per cui si sono dovute presentare le dovute pratiche di rettifica.

Il mappale di cui al foglio 48, particella 343 subalterno 1 non risultava censito all'Agenzia delle Entrate Sezione Fabbricati, Pertanto. si è proceduto alla presentazione e conseguente approvazione di pratica denominata Tipo Mappale, avente il fine di aggiornare la mappa presente presso l'Agenzia delle Entrate Sezione Terreni e conseguente pratica DOCFA di nuovo accatastamento.

A seguito delle citate pratiche, la situazione attuale risulta catastalmente conforme allo stato dei luoghi.

STATO CONSERVATIVO

Fabbricato: foglio 48, particella 333, subalterno 1:
il bene si presenta in pessime condizioni con presenza di cedimenti della soletta tra i Piani terra e Primo e della copertura, con conseguenti infiltrazioni a danneggiamento del legname e della muratura in laterizio della struttura.

- Fabbricato: foglio 48, particella 343, subalterno 1:

Il bene si presenta in buone condizioni generali, senza infiltrazioni o cedimenti.

I terreni non risultano condotti a produzione agricola. Le parti non boscate vengono mantenute a produzione di foraggio. Le particelle 11, 15, 13, 345 e 343 del foglio 48 sono recintate con rete elettrosaldata. La particella 12 del foglio 48 è recintata per contenimento di bestiame (muli), presente all'interno.

Nel complesso la condizione dei terreni è sufficiente.

Patti

Non presenti

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

- Deposito: foglio 48, particella 333, subalterno 1:

Realizzato con struttura in laterizio, orizzontamenti e copertura in legno, con soprastante manto in coppi e pavimentazione in cls.. Non sono presenti impianti.

- Deposito Ex stalla: foglio 48, particella 343, subalterno 1:

Realizzato con struttura portante e copertura in legno con soprastante manto in pannelli di fibrocemento, tamponatura in legno e basamento in cls.. Serramenti in legno Sono presenti gli impianti idrico e elettrico.

PARTI COMUNI

Le parti comuni risultano essere quelle ordinarie: sottoservizi e area cortilizia

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'accesso ai terreni e fabbricati di cui al foglio 48, particelle 11, 12, 13, 15, 61, 195, 249, 333 subalterno 1, 343 subalterno 1, 344 e 345 è garantito da strada interpoderale indicata in mappa.

L'accesso ai restanti mappali è garantita da passaggio su fondi di terzi.

STATO DI OCCUPAZIONE

I beni risultano occupati dagli esecutati. Il mappale 12 del foglio 48 è occupato da bestiame (asini) di terzi, occupazione priva di contratto scritto e registrato.

PROVENIENZE VENTENNALI

I terreni e fabbricati di cui al Foglio 45, particella 45 e al Foglio 48, particelle 11, 12, 13, 15, 61, 195, 249, 333 subalterno 1, 343 subalterno 1 (ex parte particelle 10 e 14), 344 (ex particella 10) e 345 (ex particella 14) sono pervenuti alla parte esecutata nato a (CN) in data C.F. per i diritti di proprietà pari a 2/3 e nata a (CN) (non esecutata) in data C.F. per i diritti pari a 1/3 mediante ricongiungimento di usufrutto a seguito di decesso di nata a (CN) in data avvenuto in data A nata a (CN) in data C.F. gli immobili sono pervenuti per atto amministrativo di certificato di denunciata successione, Ufficio Del Registro del repertorio n. e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Mondovì in data al numero di registro generale e numero di registro particolare da nato a (CN) in data C.F. per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà e deceduto in data

Non risultano accettazioni di eredità, si precisa che comunque i beni sono in possesso ultraventennale dalle ditte intestatarie.

Per quanto riguarda gli immobili oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata e aggiornata con corretti iter documentali;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizioni

Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo atto Notaio Ghiberti Annamaria del repertorio n. ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Mondovì in data al numero generale e al numero particolare a favore di con sede in Asti C.F., domicilio ipotecario eletto in Asti, per capitale di € oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di €, durata 10 anni, a carico di nata a (CN) in data C.F., nata a (CN) in data C.F.

A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

- In data al n. di erogazione a saldo.

Ipoteca Giudiziaria decreto ingiuntivo atto Tribunale Di Asti del repertorio n. ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Mondovì in data 3..... al numero generale e al numero particolare a favore di con sede in Asti C.F., per capitale di € oltre ad interessi e spese per una somma

complessiva di € a carico di nato a (CN) in data C.F.

Ipoteca Giudiziaria decreto ingiuntivo atto Tribunale Di Cuneo del repertorio n. ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Mondovì in data..... al numero generale e al numero particolare a favore di con sede in Asti C.F., per capitale di €..... oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € a carico di nato a (CN) in data C.F.

Verbale Di Pignoramento Immobili atto U.n.e.p. Tribunale Di Cuneo del repertorio n. e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Mondovì in data al numero generale e al numero particolare a favore di con sede in C.F., carico di nata a (CN) in data C.F., nata a (CN) in data 1.....C.F.

Scrittura privata Notaio Ghiberti Annamaria, repertorio del, registrata a Mondovì il, Registro Generale, Registro Particolare n. di vincolo di cubatura: i mappali foglio 46 n. 61, 207; foglio 47 n. 339; foglio 45, n. 45; foglio 48 n. 344 (ex 10), 345 (ex 14), 343 (ex parte 10 e 14), 11, 13, 15, 61, 195 e 249, sono stati destinato a VINCOLO NON AEDIFICANDI per l'esecuzione del fabbricato di cui al foglio 46, mappale 340 subalterno 3.

Scrittura privata Notaio Ghiberti Annamaria, repertorio del, registrata a Mondovì il Registro Generale, Registro Particolare n. di VINCOLO MANTENIMENTO D'USO per l'esecuzione del fabbricato di cui al foglio 46, mappale 340 subalterno 3.

Scrittura privata Notaio Ghiberti Annamaria, repertorio del registrata a Mondovì il, Registro Generale, Registro Particolare n. di vincolo di cubatura: i mappali foglio foglio 46 n. 62 (ora 363), n. 339; foglio 45, n. 45; foglio 47 n. 228; foglio 48 n. 42, n. 211, n. 10 (ora 344), n. 11, n. 12, n. 13, n. 14 (ora 345), n. 15, n. 61, n. 195 e n. 249, sono stati destinato a VINCOLO NON AEDIFICANDI per l'esecuzione del fabbricato di cui al foglio 46, mappale 363 subalterno 1.

Scrittura privata Notaio Ghiberti Annamaria, repertorio del, registrata a Mondovì il, Registro Generale, Registro Particolare n. di VINCOLO MANTENIMENTO D'USO per l'esecuzione del fabbricato di cui al foglio 46, mappale 363 subalterno 1.

Scrittura privata Notaio Ghiberti Annamaria, repertorio del registrata a Mondovì il, Registro Generale, Registro Particolare n. a VINCOLARE E MANTENERE L'USO E DESTINAZIONE AGRICOLA DEI PICCOLI FABBRICATI IN LEGNO COSTRUITI SU LOTTO DI TERRENO IDENTIFICATO CON I MAPPALI 61 (ORA 339 E 340 (DI)) E 62 (ORA 363) (DI E)) DEL FOGLIO 46 E MAPPALI 11, 12, 13, 14 (ORA 345) E 195 DEL FOGLIO 48. Immobili non più eseguiti, pertanto il vincolo non risulta in essere.

Formalità a carico della procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

Il Piano Regolatore Comunale inquadra i beni di cui: Foglio 48 mappali nn. 10-11-12-13-14-15-195-249-333-61 zona territoriale E.4 "aree destinate ad attività agricole".

I mappali Foglio 48 mappali 11 – 12 – 13 – 15 – 195 - 249 in parte (81,1%) - 333 in parte (5,6%) - 42 in parte (7,2%) - 61 - 343(Fabbricato) – 344 in parte (99,5%) – 345 risultano individuati, in seguito

all'adozione DCC 30 del 30/09/2005 del Progetto Definitivo Variante n.9 strutturale di adeguamento obbligatorio al PAI quale: AREE DI FRANA ATTIVA (FA);

I mappali, Foglio 45 mappale n. 45, Foglio 48 mappali nn. 249 in parte (18,9%) - 333 in parte (94,4%) risultano individuati, in seguito all'adozione DCC 30 del 30/09/2005 del Progetto Definitivo Variante n.9 strutturale di adeguamento obbligatorio al PAI, quale CLASSE III INDIFFERENZIATA.

I mappali, Foglio 48 mappali nn. 10 in parte (99,5%) - 11 - 12 - 13 - 14 - 15 - 195 - 249 in parte (81,1%) - 333 in parte (5,6%) - 61 risultano individuati, in seguito all'adozione DCC 30 del 30/09/2005 del Progetto Definitivo Variante n.9 strutturale di adeguamento obbligatorio al PAI, quale CLASSE IIIA1.

In base alle classi geologiche in cui ricadono i beni, risulta necessaria la valutazione geologica per ogni intervento che si intende eseguire: recupero aree agricole, impiantamenti, ristrutturazioni e nuove opere.

Vengono allegati alla presente due certificati di destinazione urbanistica, uno comprensivo di tutti i mappali in argomento ed uno con data posteriore riportante i numeri dei mappali aggiornati a seguito dell'accatastamento del mappale foglio 48, particella 343, il quale ha generato le particelle 344 e 345 in sostituzione delle particelle 10 e 14.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Si riportano le autorizzazioni edilizie presenti.

- Recinzione Foglio 46, mappale 340

- Deposito Foglio 48, mappale 333 subalterno 1:

Immobile la cui costruzione è antecedente l'anno 1967, pertanto il volume la superficie e la destinazione d'uso risultano conformi alla Normativa Urbanistica.

- Deposito Foglio 48, mappale 343 subalterno 1:

Immobile al cui esecuzione risale all'inizio degli anni 2000, privo di autorizzazione e non sanabile. Costo demolizione a corpo €. 12.500 oltre €. 2.500,00 per spese tecniche e dirette, lorde. Totale €. 15.000,00

Si precisa che, ai sensi dell'art 46, comma 5 del D.P.R. 380/01 e s.m.i., i fabbricati, possono essere trasferiti, ma l'aggiudicatario dovrà presentare le istanze di regolarizzazione entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria o provvedere all'eventuale rimozione.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non essendoci beni residenziali, non vi è necessità di produrre Attestato di Prestazione Energetica;
- Non sono presenti certificazioni impiantistiche.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non presenti.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Per la determinazione del valore, si è dovuto tenere conto della condizione dei fabbricati e dei terreni oltre che della loro posizione. La stima viene fatta per comparazione con i prezzi di mercato medi presenti in zona.

Ai terreni, consideratane il loro stato di inutilizzo e l'inquadramento geologico sfavorevole, viene attribuito il prezzo di 2,60 €/mq.

I fabbricati ad di cui al foglio 48, mappale 333 subalterno e 343 subalterno 1, sono stimati a corpo.

CONSISTENZA TERRENI:



Totale valore terreni: $43.599,00 \times 2,60 \text{ €/mq.} = \text{€. } 113.357,40$

- Valore DEPOSITO F. 48 MAPPALE 333 SUBALTERNO 1: €. 7.500,00
 - Valore EX STALLA - DEPOSITO F. 48 MAPPALE 343 SUBALTERNO 1: €. 15.000,00
- A detrarre il costo per la regolarizzazione urbanistica: €. -15.000,00

TOTALE VALORE FABBRICATI: €. 7.500,00

Valore complessivo, terreni e fabbricati: $\text{€. } 113.357,40 + 7.500,00 = \text{€. } 120.857,40$,

Valore quota esecutata (2/3): €. 80.571,60 arrotondato a €. 81.000,00

Valore lotto oggetto di esecuzione, €. 81.000,00 diconsi Euro ottantantunomila/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 23/01/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
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



1) Descrizione immobili: FABBRICATI AD USO AGRICOLO E TERRENI

2) Dati Catastali e Coerenze:

- Corte: foglio 46 particella 340 subalterno 1, Bene Comune Non Censibile, Cortile comune a tutti i subalterni, Borgata Pianezzo 78, Piano T;
- Fabbricato: foglio 46, particella 340, subalterno 2, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 7 Vani, Rendita 310,91, Borgata Pianezzo 78, Piani T -1;
- Fabbricato: foglio 46, particella 340, subalterno 3, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 129 mq., Rendita 199,87, Borgata Pianezzo 78, Piani T;
- Fabbricato e area pertinenziale: foglio 46, particella 363, subalterno 1, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 657 mq., Rendita 848,28, Borgata Pianezzo, Piano T;
- Terreno: foglio 47, particella 228, Qualità Frutteto di Classe U, mq. 1.753, Reddito Domenicale €. 38,48, Reddito Agrario €. 14,03;
- Terreno: foglio 47, particella 339, Qualità Seminativo di Classe 2, mq. 2.605, Reddito Domenicale €. 12,78, Reddito Agrario €. 13,45;
- Terreno: foglio 46, particella 339, Qualità Vigneto di Classe 2, mq. 1.366, Reddito Domenicale €. 26,10, Reddito Agrario €. 9,52;
- Terreno: foglio 46, particella 207, Qualità Seminativo di Classe 2, mq. 80, Reddito Domenicale €. 0,39, Reddito Agrario €. 0,41;
- Terreno: foglio 48, particella 42, Qualità Bosco Misto di Classe 2, mq. 11.070, Reddito Domenicale €. 8,00, Reddito Agrario €. 3,43;
- Terreno: foglio 48, particella 211, Qualità Incolto Sterile di Classe ..., mq. 1.914, Reddito Domenicale €., Reddito Agrario €.

Coerenze

- I fabbricati di cui al foglio 46, n. 340 subalterni 2 e 3 e 363 subalterno 1 e i terreni particelle 339; posti alle coerenze di: strada pubblica, particelle 64, 255, 56, strada pubblica, particelle 73 e 63.
- Terreno di cui al foglio 46, n. 207; posto alle coerenze di: strada pubblica, particelle 208 e 310.
- I terreni di cui al foglio 47, particelle 228 e 339; posti alle coerenze di: particelle 43, 44 e 46.
- I terreni di cui al foglio 48, particelle 42 e 211: posto alle coerenze di: strada pubblica e particelle 210, 41, 148, 49, 145, 40, 44 e 43

3) Pertinenza.

..... (CF) Proprieta' per ½ e (CF)
Proprietà per ½. - reidenti in Borgata Pianezzo n. 78, Dogliani;

- **Ipoteca Volontaria** concessione a garanzia di mutuo atto Notaio Ghiberti Annamaria del repertorio n. ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare

di Mondovì in data al numero generale e al numero particolare a favore di con sede in Asti C.F., domicilio ipotecario eletto in Asti, per capitale di € oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di €, durata 10 anni, a carico di nata a (CN) in data C.F., nata a (CN) in data C.F.

A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

- In data al n. di erogazione a saldo.

- **Ipoteca Giudiziaria** decreto ingiuntivo atto Tribunale Di Asti del repertorio n. ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Mondovì in data 3..... al numero generale e al numero particolare a favore di con sede in Asti C.F., per capitale di € oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € a carico di nato a (CN) in data C.F.
- **Ipoteca Giudiziaria** decreto ingiuntivo atto Tribunale Di Cuneo del repertorio n. ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Mondovì in data..... al numero generale e al numero particolare a favore di con sede in Asti C.F., per capitale di €..... oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € a carico di nato a (CN) in data C.F.
- **Verbale Di Pignoramento Immobili** atto U.n.e.p. Tribunale Di Cuneo del repertorio n. e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Mondovì in data al numero generale e al numero particolare a favore di con sede in C.F., carico di nata a (CN) in data C.F., nata a (CN) in data 1..... C.F.
- **Scrittura privata** Notaio Ghiberti Annamaria, repertorio del, registrata a Mondovì il, Registro Generale, Registro Particolare n. di vincolo di cubatura: i mappali foglio 46 n. 61, 207; foglio 47 n. 339; foglio 45, n. 45; foglio 48 n. 344 (ex 10), 345 (ex 14), 343 (ex parte 10 e 14), 11, 13, 15, 61, 195 e 249, sono stati destinato a VINCOLO NON AEDIFICANDI per l'esecuzione del fabbricato di cui al foglio 46, mappale 340 subalterno 3.
- **Scrittura privata** Notaio Ghiberti Annamaria, repertorio del, registrata a Mondovì il Registro Generale, Registro Particolare n. di VINCOLO MANTENIMENTO D'USO per l'esecuzione del fabbricato di cui al foglio 46, mappale 340 subalterno 3.
- **Scrittura privata** Notaio Ghiberti Annamaria, repertorio del registrata a Mondovì il, Registro Generale, Registro Particolare n. di vincolo di cubatura: i mappali foglio foglio 46 n. 62 (ora 363), n. 339; foglio 45, n. 45; foglio 47 n. 228; foglio 48 n. 42, n. 211, n. 10 (ora 344), n. 11, n. 12, n. 13, n. 14 (ora 345), n. 15, n. 61, n. 195 e n. 249, sono stati destinato a VINCOLO NON AEDIFICANDI per l'esecuzione del fabbricato di cui al foglio 46, mappale 363 subalterno 1.
- **Scrittura privata** Notaio Ghiberti Annamaria, repertorio del, registrata a Mondovì il, Registro Generale, Registro Particolare n.

di VINCOLO MANTENIMENTO D'USO per l'esecuzione del fabbricato di cui al foglio 46, mappale 363 subalterno 1.

- **Scrittura privata** Notaio Ghiberti Annamaria, repertorio del registrata a Mondovì il, Registro Generale, Registro Particolare n. a VINCOLARE E MANTENERE L'USO E DESTINAZIONE AGRICOLA DEI PICCOLI FABBRICATI IN LEGNO COSTRUITI SU LOTTO DI TERRENO IDENTIFICATO CON I MAPPALI 61 (ORA 339 E 340 (DI)) E 62 (ORA 363) (DI E) DEL FOGLIO 46 E MAPPALI 11, 12, 13, 14 (ORA 345) E 195 DEL FOGLIO 48. Immobili non più eseguiti, pertanto il vincolo non risulta in essere. Formalità a carico della procedura.

4) Eventuali comproprietari.

Non presenti

5) Provenienze.

- I fabbricati di cui al foglio 46, n. 340 subalterni 2 e 3 e i terreni particelle 339 e 207 sono pervenuti alla parte eseguita nato a(..) in data C.F. per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, mediante denunciata successione presentata presso Ufficio Del Registro del..... repertorio n. e trascritta presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Mondovì in data al numero di registro generale e numero di registro particolare da nato a(CN) in data C.F. per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà e deceduto in data
- Il terreno su cui è stato realizzato il fabbricato di cui al foglio 46, mappale 363, subalterno 1 (ex particella 62) è pervenuto alla parte eseguita nato a(CN) in data C.F. per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà,nata a(.....) in data C.F. per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, mediante atto di compravendita del Notaio Ferrero Italo del repertorio n. e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Mondovì in data al numero di registro generale e numero di registro particolare da nato a (CN) in data C.F., nata a (...) in data C.F., nata a (CN) in data C.F. ciascuno per i propri diritti e congiuntamente per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.
- I terreni di cui al foglio 47, particelle 228 e 339 sono pervenuti alla parte eseguita nato a(.....) in data C.F. per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà mediante atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Ghiberti Annamaria del repertorio n. e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Mondovì in data al numero di registro generale e numero di registro particolare da nato a(CN) in data C.F. per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.
- I terreni di cui al Foglio 48 Particella 42 e 211 sono pervenuti alla parte eseguita(CN) in data C.F. per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, nata a (CN) in data C.F. V..... per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, mediante atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Donotti Fabrizio del repertorio n.e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di

Pubblicità Immobiliare di Mondovì in dataal numero di registro generale e numero di registro particolare da nato a..... in data C.F. per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, nata a (CN) in data C.F. per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà.

- Non risultano accettazioni di eredità, si precisa che comunque i beni sono in possesso ultraventennale dalle ditte intestatarie.

6) Situazione Urbanistica: Non Conforme - costo sanatoria €. 50.495,00

7) Stato di possesso: *In proprietà parte eseguita*

8) Valore di stima: **Euro €. €. 253.000,00 diconsi Euro duecentocinquantatremila/00.**

Ceva, lì 23/01/2026

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

1) Descrizione immobili: FABBRICATI AD USO AGRICOLO E TERRENI

2) Dati Catastali e Coerenze:

- Fabbricato: foglio 48, particella 333, subalterno 1, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 109 mq., Rendita 140,73, Borgata Pianezzo, Piani T-1;
- Fabbricato: foglio 48, particella 343, subalterno 1, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 129 mq., Rendita 166,56, Borgata Pianezzo, Piano T;
- Terreno: foglio 45, particella 45, Qualità Bosco Ceduo di Classe 2, mq. 3.802, Reddito Domenicale €. 5,89, Reddito Agrario €. 1,77;
- Terreno: foglio 48, particella 11, Qualità Pascolo Arborato di Classe U, mq. 2.550 Reddito Domenicale €. 3,29, Reddito Agrario €. 1,45;
- Terreno: foglio 48, particella 12, Qualità Vigneto di Classe 4, mq. 5.494, Reddito Domenicale €. 66,68, Reddito Agrario €. 29,79;
- Terreno: foglio 48, particella 13, Qualità Prato Arborato di Classe 3, mq. 1.512, Reddito Domenicale €. 3,51, Reddito Agrario €. 3,90;
- Terreno: foglio 48, particella 15, Qualità Seminativo di Classe 3, mq. 4.881, Reddito Domenicale €. 15,12, Reddito Agrario €. 22,69;
- Terreno: foglio 48, particella 61, Qualità Bosco Ceduo di Classe 2, mq. 2.638, Reddito Domenicale €. 4,09, Reddito Agrario €. 1,23;
- Terreno: foglio 48, particella 195, Qualità Vigneto di Classe 3, mq. 7.224, Reddito Domenicale €. 108,20, Reddito Agrario €. 44,77;
- Terreno: foglio 48, particella 249, Qualità Prato di Classe 2, mq. 110, Reddito Domenicale €. 0,40, Reddito Agrario €. 0,34;
- Terreno: foglio 48, particella 344, Qualità Seminativo di Classe 2, mq. 1.940, Reddito Domenicale €. 9,52, Reddito Agrario €. 10,02;
- Terreno: foglio 48, particella 345, Qualità Seminativo di Classe 3, mq. 13.448, Reddito Domenicale €. 41,67, Reddito Agrario €. 62,51;

Coerenze

- Terreno di cui al foglio 45, n. 45, posto alle coerenze di: strada pubblica, particelle 208 e 310.
- I terreni e fabbricati di cui al foglio 48, particelle 11, 12, 13, 15, 195, 249, 333 subalterno 1, 343 subalterno 1, 344 e 345; posti alle coerenze di: particelle 259, 7, 6, 3, 4, 5, 303, 60, 57, 56, 20, 335, 338 e 337.
- Terreno di cui al foglio 48, n. 61; posto alle coerenze di: particelle 244, 58, 234, 228, 57, 60 e 303.

3) Pertinenza.

MAGLIANO Giuseppe (CF MGLGPP51S09D314P) Proprieta' per 2/3. - residente in Borgata Pianezzo n. 78, Dogliani;

- **Ipoteca Volontaria** concessione a garanzia di mutuo atto Notaio Ghiberti Annamaria del repertorio n. ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Mondovì in data al numero generale e al numero particolare a favore di con sede in Asti C.F., domicilio ipotecario eletto in Asti, per capitale di € oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di €, durata 10 anni, a carico di nata a (CN) in data C.F., nata a (CN) in data C.F.

A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

- In data al n. di erogazione a saldo.

- **Ipoteca Giudiziaria** decreto ingiuntivo atto Tribunale Di Asti del repertorio n. ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Mondovì in data 3..... al numero generale e al numero particolare a favore di con sede in Asti C.F., per capitale di € oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € a carico di nato a (CN) in data C.F.
- **Ipoteca Giudiziaria** decreto ingiuntivo atto Tribunale Di Cuneo del repertorio n. ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Mondovì in data..... al numero generale e al numero particolare a favore di con sede in Asti C.F., per capitale di €..... oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € a carico di nato a (CN) in data C.F.
- **Verbale Di Pignoramento Immobili** atto U.n.e.p. Tribunale Di Cuneo del repertorio n. e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Mondovì in data al numero generale e al numero particolare a favore di con sede in C.F., carico di nata a (CN) in data C.F., nata a (CN) in data 1.....C.F.
- **Scrittura privata** Notaio Ghiberti Annamaria, repertorio del, registrata a Mondovì il, Registro Generale, Registro Particolare n. di vincolo di cubatura: i mappali foglio 46 n. 61, 207; foglio 47 n. 339; foglio 45, n. 45; foglio 48 n. 344 (ex 10), 345 (ex 14), 343 (ex parte 10 e 14), 11, 13, 15, 61, 195 e 249, sono stati destinato a VINCOLO NON AEDIFICANDI per l'esecuzione del fabbricato di cui al foglio 46, mappale 340 subalterno 3.
- **Scrittura privata** Notaio Ghiberti Annamaria, repertorio del, registrata a Mondovì il, Registro Generale, Registro Particolare n. di VINCOLO MANTENIMENTO D'USO per l'esecuzione del fabbricato di cui al foglio 46, mappale 340 subalterno 3.
- **Scrittura privata** Notaio Ghiberti Annamaria, repertorio del registrata a Mondovì il, Registro Generale, Registro Particolare n. di vincolo di cubatura: i mappali foglio foglio 46 n. 62 (ora 363), n. 339; foglio 45, n. 45; foglio 47 n. 228; foglio 48 n. 42, n. 211, n. 10 (ora 344), n. 11, n. 12, n. 13, n. 14 (ora 345), n. 15, n.

61, n. 195 e n. 249, sono stati destinato a VINCOLO NON AEDIFICANDI per l'esecuzione del fabbricato di cui al foglio 46, mappale 363 subalterno 1.

- **Scrittura privata** Notaio Ghiberti Annamaria, repertorio del, registrata a Mondovì il, Registro Generale, Registro Particolare n. di VINCOLO MANTENIMENTO D'USO per l'esecuzione del fabbricato di cui al foglio 46, mappale 363 subalterno 1.
- **Scrittura privata** Notaio Ghiberti Annamaria, repertorio del registrata a Mondovì il, Registro Generale, Registro Particolare n. a VINCOLARE E MANTENERE L'USO E DESTINAZIONE AGRICOLA DEI PICCOLI FABBRICATI IN LEGNO COSTRUITI SU LOTTO DI TERRENO IDENTIFICATO CON I MAPPALI 61 (ORA 339 E 340 (DI)) E 62 (ORA 363) (DI E) DEL FOGLIO 46 E MAPPALI 11, 12, 13, 14 (ORA 345) E 195 DEL FOGLIO 48. Immobili non più eseguiti, pertanto il vincolo non risulta in essere.
- Formalità a carico della procedura.

4) Eventuali comproprietari.

..... nata a Dogliani (CN) (non eseguita) in data C.F.
Diritto di: Proprietà per 1/3.

5) Provenienze.

- I terreni e fabbricati di cui al Foglio 45, particella 45 e al Foglio 48, particelle 11, 12, 13, 15, 61, 195, 249, 333 subalterno 1, 343 subalterno 1 (ex parte particelle 10 e 14), 344 (ex particella 10) e 345 (ex particella 14) sono pervenuti alla parte eseguita nato a (CN) in data C.F. per i diritti di proprietà pari a 2/3 e nata a (CN) (non eseguita) in data C.F. per i diritti pari a 1/3 mediante ricongiungimento di usufrutto a seguito di decesso di nata a (CN) in data avvenuto in data A nata a (CN) in data C.F. gli immobili sono pervenuti per atto amministrativo di certificato di denunciata successione, Ufficio Del Registro del repertorio n. e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Mondovì in data al numero di registro generale e numero di registro particolare da nato a (CN) in data C.F. per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà e deceduto in data
- Non risultano accettazioni di eredità, si precisa che comunque i beni sono in possesso ultraventennale dalle ditte intestatarie.
- Non risultano accettazioni di eredità, si precisa che comunque i beni sono in possesso ultraventennale dalle ditte intestatarie.

6) Situazione Urbanistica: Non Conforme - costo sanatoria €. 15.000,00

7) Stato di possesso: *In proprietà parte eseguita*

8) Valore di stima: Euro €. €. 81.000,00 diconsi Euro ottantunomila/00.

Ceva, lì 23/01/2026

Il C.T.U geom. Bracco Marco
Collegio Geometri Mondovì'



ASTE GIUDIZIARIE® – 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

