

Esecuzione Forzata

contro

N. Gen. Rep. **000090/2024**

Giudice Dr. Rodolfo Magri

Custode Giudiziario IFIR PIEMONTE S.r.l. - I.V.G.

ELABORATO PERITALE

*Tecnico incaricato: Ing. Mauro Abbona
iscritto all'Albo della provincia di Cuneo al N. 348
iscritto all'Albo del Tribunale di Mondovì al N. 20
C.F. BBNMRA48P30C792U - P.Iva 01876030048*

*con studio in Mondovì (Cuneo) Via Rosa Bianca 33/H
telefono: 0174-42036
cellulare: 335-5294747
fax: 0174-42036 email:
abbonam@alice.it*



FORMAZIONE LOTTI

- **Lotto 1:** Pag. 004
Immobili in Borgo San Dalmazzo – Via Vecchia di Cuneo, 59
 - Stabilimento industriale attualmente destinato a deposito merci con area di pertinenza
 foglio 4, particella 114, subalterno 4 – 9 – 10
 foglio 4, particella 472, subalterno 1
- **Lotto 2:** Pag. 029
Immobili in Limone Piemonte – Corso Nizza, 82
 - Annucleamento rurale di vecchia costruzione
 foglio 42, particella 776, subalterno 1-2-3-4-5-6
 foglio 42, particella 672, subalterno 1
- **Lotto 3:** Pag. 054
Immobili in Limone Piemonte – Corso Nizza, 82
 - Terreni edificabili in zona per insediamenti turistico-ricettivi
 foglio 42, particella 737, 738, 740, 741
- **Lotto 4:** Pag. 068
Immobili in Limone Piemonte – Corso Nizza, 90
 - Villetta tipo baita in fase di ultimazione con annessa area esterna pertinenziale
 foglio 42, particella 825, subalterno 17
 - N° 2 Autorimesse
 foglio 42, particella 825, subalterno 8 – 9
- **Lotto 5:** Pag. 093
Immobili in Limone Piemonte – Corso Nizza, 90
 - Villetta tipo baita in fase di ultimazione con annessa area esterna pertinenziale
 foglio 42, particella 825, subalterno 18
 - N° 2 Autorimesse
 foglio 42, particella 825, subalterno 12 – 13
 - Area urbana
 foglio 42, particella 825, subalterno 24
- **Lotto 6:** Pag. 118
Immobili in Limone Piemonte – Corso Nizza, 90
 - Villetta tipo baita in fase di ultimazione con annessa area esterna pertinenziale
 foglio 42, particella 825, subalterno 19
 - N° 2 Autorimesse
 foglio 42, particella 825, subalterno 3 – 4
 - Posto auto scoperto
 foglio 42, particella 825, subalterno 23
- **Lotto 7:** Pag. 144
Immobili in Limone Piemonte – Corso Nizza, 90
 - Villetta tipo baita in fase di ultimazione con annessa area esterna pertinenziale
 foglio 42, particella 825, subalterno 20
 - N° 2 Autorimesse
 foglio 42, particella 825, subalterno 6 – 7

Giudice Dr. Rodolfo Magri
 Perito: Ing. Mauro Abbona

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

• **Lotto 8:**

Pag. 168

Immobili in Limone Piemonte – Corso Nizza, 90

- **Villetta tipo baita in fase di ultimazione con annessa area esterna pertinenziale**
foglio 42, particella 825, subalterno 21
- **N° 2 Autorimesse**
foglio 42, particella 825, subalterno 10 – 11

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

• **Lotto 9:**

Pag. 192

Immobili in Limone Piemonte – Corso Nizza, 90

- **Villetta tipo baita in fase di ultimazione con annessa area esterna pertinenziale**
foglio 42, particella 825, subalterno 22
- **N° 2 Autorimesse**
foglio 42, particella 825, subalterno 14 – 15

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

• **Lotto 10:**

Pag. 217

Immobili in Limone Piemonte – Corso Nizza, 90

- **Villetta tipo baita con annessa area esterna pertinenziale**
foglio 42, particella 828, subalterno 2
- **Posto auto coperto**
foglio 42, particella 828, subalterno 3
- **Posto auto scoperto**
foglio 42, particella 828, subalterno 4
- **Autorimessa**
foglio 42, particella 825, subalterno 16

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

• **Lotto 11:**

Pag. 243

Immobili in Limone Piemonte – Corso Nizza, 90

- **Villetta tipo baita in fase di ultimazione con annessa area esterna pertinenziale**
foglio 42, particella 832, subalterno 4
- **Posto auto coperto**
foglio 42, particella 832, subalterno 3
- **Posto auto scoperto**
foglio 42, particella 832, subalterno 2
- **Autorimessa**
foglio 42, particella 825, subalterno 5

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice Dr. Rodolfo Magni
Perito: Ing. Mauro Abbona

3 di 270

ASTE
GIUDIZIARIE®



Beni in Borgo San Dalmazzo (Cuneo) – Via Vecchia di Cuneo, 59
Lotto 001

Quota **1/1** della piena proprietà di:
Stabilimento industriale attualmente destinato a deposito merci con area di pertinenza
 (foglio 4, particella 114, subalterno 4 – 9 – 10 / foglio 4, particella 472, subalterno 1)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di **Stabilimento industriale con annessa area di pertinenza recintata** sito in Borgo San Dalmazzo (CN), Regione Tetto Gallotto, Via Vecchia di Cuneo, 59

Composto da:

Complesso immobiliare attualmente destinato a deposito merci, edificato su un'area di mq. 15.986, costituita dal mappale 114 di mq. 15.454 e dal mappale 472 di mq. 533, completamente recintata in parte con muretto in C.A. con soprastante pannelli pieni ed in parte con rete metallica plastificata su cordolo anch'esso in C.A.

L'area in oggetto, attualmente edificata per una superficie coperta complessiva di circa mq. 4.464, è completamente urbanizzata e la giacitura risulta prevalentemente pianeggiante con dislivelli adattati ad aree verdi terrazzate. La restante superficie è utilizzata come viabilità interna, parcheggio ed area verde.

Lo stabilimento, accessibile dalla strada provinciale Via Vecchia di Cuneo attraverso una strada asfaltata attualmente privata lunga un centinaio di metri, è composto da più corpi di fabbrica, con le specifiche destinazioni d'uso, così articolati:

Corpo A - Capannone costituente il corpo principale insistente sul mappale 114

Il fabbricato principale, eretto principalmente ad unico piano fuori terra, ad esclusione della zona spogliatoi/uffici che risulta a due piani fuori terra, è costituito da più blocchi realizzati in aderenza ed in epoche successive con diversi sistemi costruttivi, e comprende:

Blocco 1:

Costituito da capannone attualmente destinato a deposito merci della superficie complessiva di circa mq. 1630, realizzato nel 1971 ad unico piano fuori terra con struttura metallica, manto di copertura in fibrocemento (contenente amianto), tamponamento perimetrali in lamiera grecata zincata a doppio foglio con interposta coibentazione in lana di roccia.

La pavimentazione è in battuto di cemento liscio e l'illuminazione è resa dalle finestre poste nello shed della struttura del tetto.

Dal punto di vista impiantistico si rileva la presenza dei seguenti impianti:

- impianto elettrico di forza motrice e di illuminazione;
- impianto di riscaldamento ad acqua con terminali costituiti da aerotermi (attualmente non funzionante);
- impianto di estinzione incendio ad idranti.

L'altezza utile interna rilevata da piano pavimento ad intradosso della travata di banchina è di mt. 7,20.

Blocco 2:

Costituito da capannone attualmente destinato a deposito merci della superficie complessiva di circa mq. 1606 (escluso blocco spogliatoi/uffici), realizzato nel 1979 ad unico piano fuori terra con struttura portante prefabbricata in cemento armato, manto di copertura in fibrocemento (contenente amianto) con strisce in policarbonato trasparente, tamponamenti in pannelli prefabbricati di cemento.

La comunicazione tra i due capannoni (blocco 1 e 2) avviene tramite aperture prive di serramento ricavate nel divisorio in blocchetti di cemento intonacati con soprastante finestratura in vetri U-Glass.

Sul lato Sud è presente una baia di carico.

Giudice Dr. Rodolfo Magri
 Perito: Ing. Mauro Abbona

All'interno della predetta struttura insiste inoltre un locale magazzino di circa mq 106 realizzato mediante delimitazione in blocchetti di cemento intonacati e soffittatura impostata a mt. 3,50.

La pavimentazione è in battuto di cemento liscio e l'illuminazione è resa dalle finestre in parete costituita da vetri traslucidi U-Glass con telai in alluminio.

Dal punto di vista impiantistico si rileva la presenza dei seguenti impianti:

- impianto elettrico di forza motrice e di illuminazione;
- impianto di riscaldamento ad acqua con terminali costituiti da aerotermi (attualmente non funzionante);
- impianto di estinzione incendio ad idranti.

L'altezza utile interna rilevata da piano pavimento a sottocapriata è di mt. 5,40

Blocco 3:

Costituito da una porzione di fabbricato a due piani fuori terra adibiti a spogliatoi/uffici della superficie complessiva di mq 448 (mq 224 ciascun piano) realizzati sempre nel 1979 nella incastellatura della struttura prefabbricata in cemento armato del capannone denominato nella presente relazione Blocco 2.

Il piano terra è composto da reception, un locale mensa, uno spogliatoio con annesso tre docce, un wc, un corridoio, due scale di accesso al piano capannone blocco 2 situato a circa +1,40 mt rispetto al presente piano ed una rampa per l'accesso al piano primo.

Il piano primo è composto da un ufficio direzionale, tre archivi, due servizi igienici con antibagno ed un disimpegno.

Il presente blocco è caratterizzato da murature di tamponamento in doppio muricciolo di mattoni, solai piani in latero-cemento, intonaci a calce al civile, serramenti esterni in alluminio anodizzato, porte interne in legno, alcune con specchiature in vetro, pavimenti in monocottura, rivestimenti bagni e porzioni di pareti con addossati e lavandini in piastrelle di ceramica.

Dal punto di vista impiantistico si rileva la presenza dei seguenti impianti:

- impianto elettrico di forza motrice e di illuminazione;
- impianto di riscaldamento ad acqua con terminali costituiti da radiatori in ghisa (attualmente non funzionante);

L'altezza utile interna di entrambi i piani è di circa mt. 2,70.

Blocco 4:

Costituito da vano destinato a Centrale Termica della superficie complessiva di circa mq. 149, realizzato nel 1971 ad un solo piano fuori terra con sistemi costruttivi tradizionali - murature portante in mattoni intonacati, solaio di copertura in latero-cemento con manto in fibrocemento contenente amianto e pavimento in piastrelle. La centrale è composta da n. 2 caldaie Luciani da 1.000.000 Kcal ciascuna per la produzione di vapore a 14,5 bar (attualmente non funzionanti) e da una caldaia Gavardo da 270.000 kcal per produzione vapore a 11 bar (anch'essa non funzionante).

L'alimentazione avviene da metano con possibilità di alimentazione di riserva a gasolio da due serbatoi da 35 mc ciascuno.

L'altezza utile del locale è di circa mt. 6,60

Esternamente è inoltre presente un serbatoio acqua da circa 100 mc con alimentazione da acquedotto.

Blocco 5:

Costituito da due vani destinati a magazzino o locali accessori al capannone blocco 1 della superficie complessiva di circa mq. 92, realizzati nel 1971 ad un solo piano fuori terra con sistemi costruttivi tradizionali - muratura portante in mattoni intonacati, solaio di copertura in latero-cemento con manto in fibrocemento contenente amianto e pavimento in piastrelle.

L'altezza utile dei locali è di circa mt. 3,50

Blocco 6:

Costituito da vani accessori uso magazzini, quadri elettrici un locale wc, e locale deposito

della superficie complessiva di circa mq. 85, realizzati nel 1983 ad un solo piano fuori terra con sistemi costruttivi tradizionali - muratura portante in mattoni intonacati, solaio di copertura in latero-cemento con manto in fibrocemento contenente amianto e pavimento in parte in battuto di cemento ed in parte in piastrelle. Si precisa che la cabina elettrica di trasformazione e distribuzione contiene il trasformatore 15.000/380-220 V da 630 kVA. L'altezza utile dei locali è di circa mt. 3,30.

Blocco 7:

Costituito da una tettoia aperta su un lato della superficie di circa mq. 120 ed un locale magazzino della superficie di circa mq. 69, entrambi realizzati nel 1983 con struttura metallica, manto di copertura in fibrocemento (contenente amianto), chiusura del magazzino in lamiera grecata e pavimento in battuto di cemento. L'altezza utile media è di circa mt. 3,50.

Corpo B - Fabbricato uso uffici (ex alloggio custode) insistente sul mappale 114

E' costituito da un edificio isolato in parte ad un solo piano fuori terra ed in parte a due piani di cui uno seminterrato ed uno rialzato, così articolati:

- **Piano terra:** un ampio locale stoccaggio merci con tetto a vista, un ingresso, due locali destinati ad ufficio e scala a due rampe di cui una per l'accesso al piano seminterrato e l'altra per l'accesso al piano rialzato;
L'altezza media interna risulta essere di circa 4,10 nel locale stoccaggio merci e di 2,90 nei restanti locali;
- **Piano rialzato con tetto a vista:** corridoio, tre vani di cui uno con accesso da scala esterna e due servizi igienici;
L'altezza media interna risulta essere di circa 2,80;
- **Piano seminterrato:** un disimpegno, un primo locale archivio, un secondo locale archivio ove è dislocata la caldaia e relativi componenti (attualmente non funzionante), due ripostigli ed un wc.
L'altezza interna risulta essere di circa 2,10;

La superficie lorda dell'intero edificio risulta essere pari a circa mq. 302 così suddivisa:

- circa mq. 100 relativi al locale stoccaggio merci del piano terra
- circa mq. 62 relativi ai locali uso ufficio del piano terra
- circa mq. 70 relativi ai locali del piano rialzato
- circa mq. 70 relativi ai locali del piano seminterrato

L'edificio è stato realizzato nel 1975, successivamente modificato, con sistema tradizionale, muratura perimetrale portante in mattoni multi fori a vista, solai in latero cemento, tetto in legno, intonaci interni al civile, pavimenti in monocottura, serramenti esterni in legno Emblok verniciato al naturale con scuri in legno pieno, porte interne in mogano tamburate.

Dal punto di vista impiantistico si rileva la presenza dei seguenti impianti:

- Impianto elettrico di forza motrice e di illuminazione;
- Impianto di riscaldamento autonomo ad acqua con terminali costituiti da radiatori in ghisa (attualmente non funzionante);
- Impianto idro-sanitario con alimentazione da acquedotto e scarico nella fognatura comunale. L'acqua calda è prodotta dalla medesima caldaia (attualmente non funzionante) adibita al riscaldamento degli ambienti.

Corpo C - Cabina ENEL insistente sul mappale 114

E' costituita da un basso fabbricato ad un solo piano fuori terra ad uso cabina per apparecchiature elettriche per l'arrivo di energia elettrica a 15KV, che attraverso cavo tripolare 3,150 mmq. Alimenta, sempre a 15 KV, la cabina di trasformazione del Corpo A. Il fabbricato, della superficie complessiva di circa 37 mq, è stato realizzato nel 1990 con muratura portante in mattoni intonacati e copertura a tetto semipiano in getto pieno. L'altezza utile è di circa mq. 2,50.

Corpo D - Porzione di capannone insistente sul mappale 472

È costituito da una porzione dislocata a Sud di un più ampio capannone ad unico piano fuori terra destinato a deposito.

La superficie complessiva, in capo alla ditta esecutata, è pari a circa 220,0 mq (circa mt. 11,00 di larghezza x mt. 20,0 di profondità - rilevate dalla scheda planimetrica catastale allegata). Si precisa che internamente non vi è alcun divisorio che separa la porzione in capo all'esecutato da quella proprietà di terzi.

L'intero stabile è stato realizzato nell'anno 1979 con struttura in cemento armato prefabbricato, manto di copertura in fibrocemento (contenente amianto) tamponamento perimetrali in pannelli prefabbricati, finestre a nastro su tutto il perimetro in vetri U-Glass portati da teli in alluminio e pavimento in battuto di cemento liscio.

Dal punto di vista impiantistico si rileva la presenza dei seguenti impianti:

-impianto elettrico di forza motrice e di illuminazione;

-impianto di estinzione incendio ad idranti.

L'altezza utile interna rilevata da piano pavimento a sottocapriata è di mt. 5,80

STATO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE

Dal sopralluogo effettuato in data 14/10/2024 e come appare evidente dalla documentazione fotografica scattata durante le operazioni peritali, i vari corpi di fabbrica si presentano nel seguente stato di manutenzione e conservazione:

Corpo A - Capannone costituente il corpo principale insistente sul mappale 114

L'intero fabbricato, considerato anche l'anno di realizzazione, ed in base alle necessità del nuovo acquirente e della tipologia di attività che andrà ad insediarsi necessita di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria più o meno estesi.

La copertura, interamente in fibrocemento contenente amianto, andrebbe rifatta, inoltre presenta numerose infiltrazioni di acqua; le murature perimetrali del capannone Blocco 2 presentano in molti punti macchie dovute alle infiltrazioni provenienti dalle finestre che sormontano le pareti; la pavimentazione in battuto risulta in parte lesionata, alcuni serramenti, quelli più datati, andrebbero sostituiti in quanto malorati; i servizi igienici andranno rifatti; le caldaie e relativi componenti, come comunicato al sottoscritto dalla proprietà, risultano non più funzionanti e pertanto andranno rifatti a nuovo, mentre la distribuzione ed i terminali di emissione andranno dapprima verificati con esami più dettagliati da ditte specializzate ed eventualmente sostituiti anch'essi.

Corpo B - Fabbricato uso uffici (ex alloggio custode) insistente sul mappale 114

Le finiture interne ed esterne del fabbricato risulta nel suo complesso in discreto stato di manutenzione e conservazione ad esclusione del manto di copertura che risulta anch'esso in fibrocemento contenente amianto e pertanto andrebbe sostituito. La caldaia dislocata al piano seminterrato ed il boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria, come comunicato dalla proprietà, non risulta funzionante e pertanto dovrà essere sostituita.

Corpo C - Cabina ENEL insistente sul mappale 114

Il fabbricato risulta in discreto stato di manutenzione e conservazione.

Corpo D - Porzione di capannone insistente sul mappale 472

Il fabbricato risulta in discreto stato di manutenzione e conservazione.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA (APE)

Premesso che le porzioni di fabbricato corpo A e D destinate a deposito sono escluse dall'obbligo di dotazione APE in quanto trattasi di edificio di cui alla lettera d) dell'Appendice A 'Esclusioni APE' del Decreto 26.6.2015 'Linee Guida', l'obbligo di dotazione APE rimane sulle porzioni destinate ad ufficio.

Dalla ricerca effettuata sul portale SIPEE (Sistema Informatico per le Prestazioni Energetiche degli Edifici) della Regione Piemonte è emerso che le porzioni adibite ad ufficio ed annesse rispettivamente al fabbricato principale Corpo A ed al fabbricato Corpo B non risultano dotate di Attestato di Prestazione Energetica.

Giudice Dr. Rodolfo Magri

Perito: Ing. Mauro Abbona

[REDACTED]
contro
[REDACTED]ASTE
GIUDIZIARIE®

Pertanto si è provveduto a redigere i seguenti Attestati di Prestazione Energetica da allegare al decreto di trasferimento:

- 1) A.P.E. n. **2024 105956 0004** del **15/11/2024** (scadenza **31/12/2025**)
Classe energetica dell'immobile: **G**
Indice di prestazione energetica (E_{pgl,nren}): **360,74 kWh/mq anno**
- 2) A.P.E. n. **2024 105956 0005** del **15/11/2024** (scadenza **31/12/2025**)
Classe energetica dell'immobile: **G**
Indice di prestazione energetica (E_{pgl,nren}): **477,56 kWh/mq anno**

Accessori: *nessuno*

Identificativi catastali

Quanto sopra descritto è identificato al catasto come segue:

intestata a: [REDACTED]

proprietà 1/1

Catasto fabbricati:

- foglio **4** mappale **114** subalterno **4**, categoria **D/1**, posto al piano **T**, rendita: Euro **124,00**.
- foglio **4** mappale **114** subalterno **9**, categoria **D/7**, posto al piano **S1-T-1**, rendita: Euro **15.256,80**.
- foglio **4** mappale **114** subalterno **10**, categoria **BCNC** - Bene comune non censibile (cortile comune ai subalterni 4 e 9) - rendita: Euro **0,00**.
- foglio **4** mappale **472** subalterno **1**, categoria **D/7**, posto al piano **T**, rendita: Euro **3.863,10**.

Catasto terreni:

- foglio **4** mappale **114** qualità **Erte urbano**, superficie catastale ha **1 are 54 ca 53**, - reddito agrario: Euro **0,00**, - reddito dominicale: Euro **0,00**.
- foglio **4** mappale **472** qualità **Erte urbano**, superficie catastale are **05 ca 33**, - reddito agrario: Euro **0,00**, - reddito dominicale: Euro **0,00**.

Note:

Di seguito si riporta la cronistoria delle mutazioni catastali che negli anni hanno portato alla costituzione delle attuali particelle:

Catasto Fabbricati:

"Fig. 4, mapp. 114, sub. 4 - Cat. D/1":

- 1) la particella originaria foglio 4, mappale 114 - cat. D/1 venne creata con variazione del 13/11/1985 in atti dal 19/04/1999 per ampliamento e fusione (n. 3063.1/1985),
- 2) con variante per sopraelevazione e ampliamento del 17/03/1994 in atti dal 20/05/1999 (n. 1019/1994) venne censita la particella fg. 4, mappale 114;
- 3) con variazione del 24/06/1999 in atti dal 24/06/1999 per ampliamento frazionamento e fusione (n. B00967.1/1999) venne censita la particella foglio 4, mappale 114, subalterno 1 cat. D/1;
- 4) con frazionamento del 03/12/2003 Pratica n. 421613 in atti dal 03/12/2003 (n. 11589.1/2003) venne divisa l'originaria particella e costituita l'attuale particella:
- **foglio 4, particelle 114, subalterno 4 - cat. D/1 oggetto del presente Lotto 1**
(In seguito, ad esclusione della variazione toponomastica, non sono state apportate variazioni)

Vedi visura storica allegata alla presente relazione peritale.

Giudice Dr. Rodolfo Magri
Perito: Ing. Mauro Abbona

8 di 270

"Fig. 4, mapp. 114, sub. 9 - Cat. D/7" / Fig. 4, mapp. 114, sub. 10 - BCNC" / Fig. 4, mapp. 472, sub. 1 - Cat. D/7:

- 1) la particella originaria foglio 4, mappale 114, subalterno 8 cat. D/7 venne creata con variazione del 24/10/2007 Pratica n. CN0527412 in atti dal 14/10/2007 per cambio di destinazione d'uso e fusione (n. 40919.1/2007);
- 2) con frazionamento del 16/06/2022 Pratica n. CN0067897 in atti dal 17/06/2022 (n. 67897.1/2022) venne soppressa la particella mapp. 114 sub 8 e costituite le seguenti:
 - **foglio 4, particella 114, subalterno 9 - cat. D/7 oggetto del presente Lotto 1**
 - **foglio 4, particella 114, subalterno 10 - Bene comune non censibile oggetto del presente Lotto 1**
 - **foglio 4, particella 472, subalterno 1 - cat. D/7 oggetto del presente Lotto 1**

(In seguito, ad esclusione della variazione nel classamento, non sono state apportate variazioni)

Vedi visure storiche allegate alla presente relazione peritale.

Catasto terreni:

"Fig. 4, mapp. 114 - Ente urbano di are 154,53" / "Fig. 4, mapp. 472 - Ente urbano di are 5,33"

- 1) la particella originaria foglio 4, mappale 114 - Seminativo Irr. Arb. di are 59,33 era così censita sin dall'impianto meccanografico del 29/06/1977;
- 2) con tipo mappale del 31/12/1980 Pratica n. 393765 in atti dal 13/11/2003 (n. 645.1/1980) i mappali 118 di are 42,60, 119 di are 86,88 e 159 di are 6,80 vennero soppressi e accorpati al mappale 114 costituendo la seguente particella:
 - foglio 4, particella 114 - Ente Urbano di are 195,61
- 3) con Tipo mappale del 13/12/1994 Pratica n. 4433 in atti dal 13/11/2003 (n. 1755.2/1994) il mappale 161 di are 8,85 venne soppresso e accorpati al mappale 114 costituendo la particella:
 - foglio 4, particella 114 - Ente urbano di are 204,46
- 4) con frazionamento del 27/11/2003 Pratica n. 412048 in atti dal 27/11/2003 (n. 6844.1/2003) venne frazionata la più ampia particella 114 - di are 204,46 e costituite le seguenti particelle:
 - foglio 4, particella 114 - Ente urbano di are 159,86;
 - foglio 4, particella 360 - Ente urbano di are 21,55 - *NON* oggetto di esecuzione;
 - foglio 4, particella 361 - Ente urbano di are 21,35 - *NON* oggetto di esecuzione;
 - foglio 4, particella 362 - Ente urbano di are 1,70 - *NON* oggetto di esecuzione.
- 5) con frazionamento del 04/04/2022 Pratica n. CN0034620 in atti dal 04/04/2022 (n. 34620.1/2022) venne frazionata la più ampia particella 114 - di are 159,86 e costituite le seguenti particelle:
 - **foglio 4, particella 114-Ente urbano di are 154,53 oggetto del presente Lotto 1**
 - **foglio 4, particella 472-Ente urbano di are 5,33 oggetto del presente Lotto 1**

Vedi visura storica allegata alla presente relazione peritale.

Coerenze:

Il tutto in unico corpo fra le coerenze dei mappali 4, 385, 205, 360, 140, 162, 266, 267, 268, 269, 72, 256, 384, 186, 412, 382, 87, 361, 362, 480, e 98 del medesimo foglio 4

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	periferica artigianale/industriale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.
Servizi della zona: (riferiti al centro)	biblioteca (buono), campo da tennis (buono), campo da calcio (buono), centro sportivo (buono), supermercato (buono), cinema (buono), farmacie (buono), municipio (buono), negozio al dettaglio (buono), palestra (buono), parco giochi (buono), scuola materna (buono), scuola elementare (buono), scuola media inferiore (buono), spazi verdi (buono), verde attrezzato (buono).

Giudice Dr. Rodolfo Magri
Perito: Ing. Mauro Abbona

contro

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
 Caratteristiche zone limitrofe: artigianali / terziarie / residenziali
 Collegamenti pubblici (km): autobus: 350 mt,
 ferrovia (Stazione Cuneo): 6,5 km.

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo effettuato il 14/10/2024 gli immobili risultano liberi.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

- **SERVITU' DI PASSAGGIO e VINCOLO DI NON EDIFICABILITA' (stipulato tra privati e NON interessante il PRGC)**

riportate sull'atto rogito Alberto Siffredi in data 10/12/2003, repertorio 226007/28359, trascritto a Cuneo in data 24/12/2003, Reg. Gen n. 13265 - Reg. Part n. 10289

Di seguito si riportano le servitù e vincoli trascritti sul predetto titolo:

- la società venditrice costituisce a carico dell'area iscritta a catasto terreni con il mapp. 362 e a catasto fabbricati con il mappale 114 sub 7 (medesima area NON in capo agli esecutati) servitù di passaggio con ogni mezzo e a minor danno, per l'accesso ed il recesso alla proprietà come sopra trasferita alla società "██████████";
- la società "██████████", riconosce alla società venditrice o aventi causa il diritto di passaggio a carattere temporaneo, con qualsiasi mezzo, a favore delle unità immobiliari di cui al foglio 4, mappale 114 sub 5 e 7 (attuale mappale 361 e 362) per l'accesso ed il recesso alla via Vecchia di Cuneo, finchè venga realizzata la strada comunale;
- a carico dei mappali 114 e 256, come sopra trasferiti alla società "██████████", viene costituita servitù di passaggio con ogni mezzo e a minor danno a favore del mappale 360 come sopra trasferito alla ditta individuale "██████████";
- esiste vincolo di non edificabilità della porzione di terreno facente parte del mappale 114/a posta a sud del mappale 162, delimitata dalle lettere FGHIF nella planimetria che si allega al presente atto sub "E", previa sottoscrizione, e che tale impegno è stato assunto esclusivamente nei confronti della Proprietà individuata a Catasto terreni come foglio 4 con l'originario mappale 162 di proprietà di terzi, con entrostante fabbricato;
- esiste servitù passiva di attraversamento di due tratti di bealera attualmente parzialmente intubata e parzialmente scoperta nel mappale 114/a;
- le parti richiamano altresì espressamente il contenuto dell'atto rogito Carlo Alberto Parola di Cuneo in data 04/05/1983, repertorio 19790/12633, registrato a Cuneo il 17 marzo 1983 al n. 2769 e trascritto a Cuneo il 01/06/1983 ai nn. 3422/4369, per tutti i patti, clausole e condizioni in esso contenute, riguardanti i rapporti di vicinato intercorrenti tra la società venditrice e terzi.

- **REGOLAMENTO RAPPORTO DI VICINATO**

a firma di: Dottor Parola Carlo Alberto, Notaio in Cuneo in data 04/05/1983 - Rep. n. 19790/12633

Giudice Dr. Rodolfo Magri
 Pento: Ing. Mauro Abbona

contro

registrato a: Cuneo in data 17/05/1983 al n. 2769
 trascritto a: Cuneo in data 01/06/1983 - Reg. Gen. n. 4369 - Reg. Part. n. 3422

Di seguito si riporta quanto indicato sulla nota di trascrizione:

Premesso che

- la [REDACTED] è proprietaria del terreno e fabbricati in Borgo San Dalmazzo, strada Vecchia di Cuneo 59, in catasto terreni al fg. 4 n. 159, 114, 118, 119, 161
- il Sig. [REDACTED] è proprietario di terreno e capannone per uso produttivo in Borgo San Dalmazzo, Via Tanaro, 11, in catasto terreni al fg. 4 n. 98
- è necessario regolamentare i rapporti di vicinato fra le due proprietà.

Ciò premesso si stipula e conviene quanto segue:

- 1) Come confine fra le due proprietà viene accettata da entrambe le parti il muro costruito all'atto dell'acquisto dal Sig. [REDACTED] corrente fra i pilastri di sostegno del capannone di proprietà [REDACTED]
- 2) Detto muro è di totale proprietà del Sig. [REDACTED] il quale, come da atto di compravendita, potrà sopraelevare il suo capannone al di sopra dello stesso.
- 3) La [REDACTED], si impegna a tutte le manutenzioni ordinarie e straordinarie del canale di gronda costruito sulla sua proprietà in adiacenza con quella [REDACTED] assicurando il regolare scolo delle acque meteoriche dal tetto del capannone [REDACTED] gravante sul canale stesso, senza aver nulla a pretendere in presente ed in futuro dal Sig. [REDACTED] o dai suoi aventi causa.
 In caso di sopraelevazione del suo capannone, il Sig. [REDACTED] potrà continuare ad utilizzare il canale predetto per convogliarvi le acque meteoriche della nuova copertura, di superficie non superiore a quella oggi servita e dovrà raccordare con un faldale il canale stesso alla parete in sopraelevazione onde evitare infiltrazioni d'acqua nella proprietà [REDACTED]
- 4) La [REDACTED] si impegna a ricevere come avviene attualmente, le acque meteoriche dai due pluviali esistenti al centro del capannone di proprietà [REDACTED] e ad assicurarne lo smaltimento attraverso le tubazioni di scarico sottostanti alla sua proprietà, senza nulla pretendere in presente ed in futuro dal Sig. [REDACTED] o dai suoi aventi causa.
- 5) Il Sig. [REDACTED] precisa e si impegna a conservare in futuro che gli scarichi di acque meteoriche provenienti dal suo capannone e gravanti sulla proprietà [REDACTED] adducano solo acqua di provenienza meteorica e che gli scarichi di acque nere e di lavaggio auto della sua proprietà sono convogliati in apposito impianto depurativo a suo tempo fatto costruire nella sua proprietà dal Sig. [REDACTED] e sono successivamente allontanati con percorsi ed immissioni non interessanti la proprietà [REDACTED].
- 6) Il muro di cinta della proprietà [REDACTED], costruito a spese della stessa, grava completamente sulla sua proprietà.

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

- Iscrizione volontaria (Attiva)
 derivante da: Concessione a garanzia di apertura di credito
 a favore di

[REDACTED]
 - quota 1/1

contro

[REDACTED]
 - quota 1/1

Giudice Dr. Rodolfo Magri
 Perito: Ing. Mauro Abbona

contro

a firma di: Dottor Gallo Enrico, Notaio in Cuneo in data 06/10/2009 - Rep. n. 50920/2149

iscritto a: Cuneo in data 13/10/2009 - Reg. Gen. n. 9687 - Reg. Part. n. 1208

importo ipoteca: Euro 7.175.000,00

importo capitale: Euro 3.075.000,00

Riferito limitatamente a:

Quota 1/1 della piena proprietà di

Comune di Borgo San Dalmazzo:

Catasto Terreni:

* foglio 4, particella 114, Erte Urbano di are 159,96 che in seguito a frazionamento del 04/04/2022 è stata suddivisa nelle attuali particelle 114 di are 154,53 e 742 di are 5,33

Catasto fabbricati

* foglio 4, particella 114, subalterno 4 - Categoria D/1;

* foglio 4, particella 114, subalterno 8 (ex. sub 2 e 3) - Categoria D/7 che in seguito a variazione catastale per "divisione" del 16/06/2022 è stato soppresso dando origine agli attuali immobili:

- foglio 4, particella 114, subalterno 9 - Categoria D/7;

- foglio 4, particella 114, subalterno 10 - Bene comune non censibile (Corte comune ai sub. 4 e 9)

- foglio 4, particella 472, subalterno 1 - Categoria D/7;

costituenti il presente **Lotto 1**

A margine della predetta ipoteca risultano le seguenti annotazioni:

➤ Annotazione per **Atto integrativo ad apertura di credito in conto corrente** presentata in data 24/06/2015 - Reg. Gen. n. 5367 - Reg. Part. n. 470

➤ Annotazione per **Atto di conferma apertura di credito in conto corrente** presentata in data 30/11/2018 - Reg. Gen. n. 10791 - Reg. Part. n. 1292

Si precisa infine che in caso di vendita del presente Lotto 1, la cancellazione della predetta ipoteca dovrà essere TOTALE in quanto colpisce solo ed esclusivamente i cespiti in Borgo San Dalmazzo costituenti il presente Lotto 1.

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (atto di precetto, rimasto infruttuoso, notificato in data 07/05/2024 per il pagamento della somma complessiva di Euro 8.206.061,29, oltre agli interessi maturati e maturandi a far data dal 17 gennaio 2024, agli oneri fiscali di registrazione del decreto ingiuntivo, alle spese di notifica del medesimo precetto ed a quelle dell'eventuale esecuzione forzata)

a favore di

- quota 1/1

contro

- quota 1/1

a firma di: U.N.E.P. - Tribunale di Cuneo in data 07/06/2024 - Rep. n. 2160

trascritto a: Cuneo in data 09/07/2024 - Reg. Gen. n. 6477 - Reg. Part. n. 5419

Riferito limitatamente a:

Quota 1/1 della piena proprietà di

Comune di Borgo San Dalmazzo:

Giudice Dr. Rodolfo Magri

Perito: Ing. Mauro Abbona

Catasto Terreni:

* **Immobilabile n. 1:** foglio 4, particella 114, Ente Urbano di are 154,53

Catasto Fabbricati:

* **Immobilabile n. 2:** foglio 4, particella 114, subalterno 4 - Categoria D/1;* **Immobilabile n. 3:** foglio 4, particella 114, subalterno 8 - Categoria D/7 che in seguito a variazione catastale per "divisione" del 16/06/2022 è stato soppresso dando origine agli attuali immobili censiti a catasto Fabbricati come segue:

- foglio 4, particella 114, subalterno 9 - Categoria D/7;

- foglio 4, particella 114, subalterno 10 - Bene comune non censibile (Corte comune ai sub. 4 e 9)

- foglio 4, particella 472, subalterno 1 - Categoria D/7;

costituenti il presente **Lotto 1**

* Altri immobili pignorati in Limone Piemonte costituenti i restanti Lotti.

Si precisa infine che in caso di vendita del presente Lotto 1, la cancellazione della predetta trascrizione pregiudizievole dovrà pertanto essere limitata ai seguenti immobili trasferiti:

Comune di Borgo San Dalmazzo - quota 1/1.

Catasto Terreni:

- foglio 4, particella 114, Ente Urbano di are 154,53

Catasto Fabbricati:

- foglio 4, particella 114, subalterno 4

- foglio 4, particella 114, subalterno 8 (attuale particella 114 sub 9 e 10 e particella 472 sub 1)

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna**4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

All'atto del sopralluogo effettuato in data 14/10/2024, la situazione in essere rispetto a quanto autorizzato dal Comune di Borgo San Dalmazzo è la seguente:

Corpo A - Capannone costituente il corpo principale insistente sul mappale 114

Rispetto agli ultimi disegni di progetto allegati all'Autorizzazione n. 22/1983 sono state riscontrate le seguenti difformità:

- all'interno del Blocco 1 è stato ricavato un filtro di comunicazione con il locale centrale termica;
- ampliamento di uno dei due passaggi interni di comunicazione tra Blocco 1 e Blocco 2;
- chiusura di una piccola porzione di area fronte baia di carico (lato sud del Blocco 2) con conseguente aumento della superficie coperta di circa 17 mq.

Corpo B - Fabbricato uso uffici (ex alloggio custode) insistente sul mappale 114

rispetto agli ultimi disegni di progetto allegati alla Concessione edilizia n. 82/1983, sono state riscontrate le seguenti difformità:

- al piano seminterrato, a ridosso della scala, è stato ricavato un secondo servizio igienico;
- sul lato Nord del locale stoccaggio/deposito sono state realizzate quattro finestre;
- premesso che alla data del sopralluogo l'immobile risulta vuoto, si riscontra una diversa destinazione d'uso di alcuni locali tra quanto autorizzato (abitazione) e quanto riportato sulla scheda planimetrica catastale (ufficio).

Corpo C - Cabina ENEL insistente sul mappale 114

Non sono state riscontrate irregolarità edilizie.

Corpo D - Porzione di capannone insistente sul mappale 472

Relativamente alla porzione sud del capannone insistente sul mappale 472, rispetto agli ultimi disegni di progetto allegati alla Concessione Edilizia n. 345/1977 e n. 130/1978 sono state riscontrate le seguenti difformità:

- sul lato ovest è stato ricavato un portone per l'accesso pedonale e carroio;
- diversa conformazione delle finestrate.

Regolarizzazione

Le irregolarità riscontrate potranno essere regolarizzate come segue:

Per quanto concerne le irregolarità riscontrate nel corpo "A" (alcune interne ed un ampliamento della superficie coperta fronte baia di carico) le stesse potranno essere regolarizzate tramite P.d.C. in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01.

Per quanto concerne le irregolarità interne e sui prospetti riscontrate nel corpo "B" e "D" le stesse potranno essere regolarizzate tramite una SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/01

Spese indicative presunte per la regolarizzazione urbanistico edilizia

Premesso che le sanzioni amministrative pecuniarie relative alle irregolarità minori sono pari ad un minimo di 516,00 Euro mentre per le opere eseguite in assenza di titolo abilitativo saranno pari al doppio dell'aumento del valore venale determinato dall'agenzia del territorio, e che il contributo di costruzione sarà determinato in misura doppia,

le spese indicative a titolo di oblazione/sanzione, per contributo di costruzione e per la redazione delle pratiche di regolarità edilizia da parte di un Tecnico abilitato potrebbero ammontare indicativamente a: € 10.000,00

4.3.2. Conformità catastale:

All'atto del sopralluogo effettuato in data 14/10/2024, la situazione censita al N.C.E.U. di Cuneo è la seguente:

Corpo A - Capannone costituente il corpo principale insistente sul mappale 114

Rispetto alla scheda planimetrica sono state riscontrate le seguenti lievi difformità:

- ampliamento di uno dei due passaggi interni di comunicazione tra Blocco 1 e Blocco 2
- realizzazione di nuova apertura interna tra spogliatoio e docce del Blocco 3
- la copertura della tettoia Blocco 7 si estende sino al deposito del Blocco 6

Corpo B - Fabbricato uso uffici (ex alloggio custode) insistente sul mappale 114

Rispetto alla scheda planimetrica sono state riscontrate le seguenti lievi difformità:

- la scala di accesso al piano seminterrato non viene riportata al piano terra, mentre risulta correttamente rappresentata quella che conduce al piano rialzato;
- tra l'ingresso e la rampa di accesso al piano seminterrato è stata inserita una porta;
- sul lato Nord del locale stoccaggio non sono riportate le quattro finestre;

Corpo C - Cabina ENEL insistente sul mappale 114

La scheda rappresenta correttamente la situazione in essere.

Corpo D - Porzione di capannone insistente sul mappale 472

La scheda planimetrica riporta un divisorio di separazione tra la porzione oggetto di espropriazione e la proprietà di terzi che in realtà non risulta essere realizzato.

contro

*Regolarizzazione*

Le irregolarità riscontrate potranno essere regolarizzate tramite Denuncia di variazione catastale mediante pratiche DOCFA

Spese indicative presunte per la regolarizzazione catastale

Le spese indicative per la redazione delle pratiche DOCFA potrebbero ammontare indicativamente a: **€ 3.000,00**

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**5.1 Attuali proprietari:**

[REDAZIONE]

Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota di 1/1

proprietario dal 16/12/2010 ad oggi

in forza di: **atto di TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'**

a firma di: Dott.ssa Pilepich Barbara, Notaio in Boves in data 16/12/2010 - Rep. n. 20270/2944

trascritto a: Cuneo in data 31/12/2010 - Rg. Gen. n. 12978 - Reg. Part. 10043

Riferito limitatamente a:

Quota 1/1 della piena proprietà di

Comune di Borgo San Dalmazzo:

Fabbricati censiti all'epoca dell'atto come segue:

- * foglio 4, particella 114, subalterno 4 - Categoria D/1;
 - * foglio 4, particella 114, subalterno 8 (ex. sub 2 e 3) - Categoria D/7 che in seguito a variazione catastale per "divisione" del 16/06/2022 è stato soppresso dando origine agli attuali immobili:
 - foglio 4, particella 114, subalterno 9 - Categoria D/7;
 - foglio 4, particella 114, subalterno 10 - Bene comune non censibile (Corte comune ai sub. 4 e 9)
 - foglio 4, particella 472, subalterno 1 - Categoria D/7;
- costituenti il presente **Lotto 1**
- * Altri immobili pignorati in Limone Piemonte costituenti i restanti Lotti.

5.2 Precedenti proprietari:

• [REDAZIONE]

Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota di 1/1

proprietario da data antecedente il ventennio al 16/12/2010

in forza di: **ATTO DI COMPRAVENDITA**

a firma di: Dottor Siffredi Alberto, Notaio in Fossano in data 10/12/2003 - Rep. n. 226007/28359

trascritto a: Cuneo in data 24/12/2003 - Reg. Gen. n. 13265 - Reg. Part. n. 10289

Riferito limitatamente a:

Quota 1/1 della piena proprietà di

Comune di Borgo San Dalmazzo:

Fabbricati censiti all'epoca dell'atto come segue:

- * foglio 4, particella 114, subalterno 2 - Categoria A/3 - abitazione di vani 8;
- * foglio 4, particella 114, subalterno 3 - Categoria D/1;
 - in seguito a variazione catastale del 24/10/2007 i subalterni 2 e 3 sono stati soppressi dando origine al subalterno 8;
- * foglio 4, particella 114, subalterno 4 - Categoria D/1;

Giudice Dr. Rodolfo Magni

Perito: Ing. Mauro Abbona

[REDACTED]
contro
[REDACTED]

* foglio 4, particella 114, Ente Urbano di are 159,96 che in seguito a frazionamento del 04/04/2022 è stata suddivisa nelle attuali particelle 114 di are 154,53 e 742 di are 5,33 costituenti il presente **Lotto 1**

* Altro terreno (fg. 4, mapp. 256) non oggetto di esecuzione forzata, ed attualmente classificato come Accessorio comune a ente urbano.

Col presente atto la "[REDACTED]" con sede in [REDACTED] (precedente proprietaria) vende alla Società "[REDACTED]" che accetta ed acquista le seguenti porzioni immobiliari site in Comune di Borgo San Dalmazzo, Regione Tetto Gallotto, Via Vecchia di Cuneo 59 e precisamente:

- Capannone industriale e porzione di altro capannone con annesse aree pertinenziali;
- locale cabine Enel in piano terreno;
- porzione di fabbricato ad uso civile abitazione, costituita da piano interrato e terreno.

Le suddette unità immobiliari risultano iscritte a Catasto nel modo seguente:

Catasto Fabbricati:

- foglio 4 mappale 114 sub 3 (ex sub 1)
- foglio 4 mappale 114 sub 4 (ex sub 1)
- foglio 4 mappale 114 sub 2

l'area annessa alle unità immobiliari di cui sopra risulta iscritta a Catasto terreni come segue:

- foglio 4 mappale 114 (ex 114/a) - ente urbano di are 159,86

Di seguito si riportano alcune dichiarazioni trascritte sul titolo di provenienza:

> *Ai sensi della legge 28 febbraio 1985 numero 47 e s.m.i. il legale rappresentante della società venditrice dichiara e garantisce che per la costruzione del complesso immobiliare compendiate i locali oggetto del presente atto, sono state rilasciate licenza edilizia numero 55/70 e relativa variante n. 161/71, licenza edilizia numero 345/77 e relativa variante numero 130/78, licenza edilizia numero 47/74 e relativa varianti n. 7/75 e 199/76, licenza edilizia numero 11/74 e relativa variante numero 139/75, concessioni edilizie numeri 220/79, 82/83, 58/90, autorizzazione edilizia n. 22/83 e permesso di costruire in data 24 11/2003 n. 129, protocollo generale 14057.*

Il medesimo garantisce l'inesistenza di altre varianti agli immobili tali da richiedere provvedimenti amministrativi, nonché la piena conformità delle costruzioni alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nelle citate licenze, concessioni, varianti, autorizzazioni e permesso di costruire.

> *La vendita viene fatta ed accettata a corpo, nello stato di fatto e di diritto e nelle condizioni in cui le unità immobiliari suddescritte attualmente si trovano, con tutti gli inerenti diritti anche reali, ivi compresi i diritti di acqua irrigatoria e con tutte le dipendenze, pertinenze, passi accessi, fissi ed infissi, servitù attive e passive e con le inerenti ed eventuali comunioni e compartecipazioni, nulla escluso nè riservato alla società venditrice, la quale, manleva la parte compratrice da evizione e da molestia ed alle seguenti particolari condizioni:*

- *la società venditrice costituisce a carico dell'area iscritta a catasto terreni con il mapp. 362 e a catasto fabbricati con il mappale 114 sub 7 (medesima area NON in capo agli eseguiti) servitù di passaggio con ogni mezzo e a minor danno, per l'accesso ed il recesso alla proprietà come sopra trasferita alla società "[REDACTED]"*

- *la società "[REDACTED]", riconosce alla società venditrice o aventi causa il diritto di passaggio a carattere temporaneo, con qualsiasi mezzo, a favore delle unità immobiliari di cui al foglio 4, mappale 114 subb 5 e 7 (attuale mappale 361 e 362) per l'accesso ed il recesso alla via Vecchia di Cuneo, finchè venga realizzata la strada comunale;*

- *a carico dei mappali 114 e 256, come sopra trasferiti alla società "[REDACTED]", viene costituita servitù di passaggio con ogni mezzo e a minor danno a favore del mappale 360 come sopra trasferito alla ditta individuale "[REDACTED]";*

Giudice Dr. Rodolfo Magni
Pento: Ing. Mauro Abbona

contro

- esiste vincolo di non edificabilità della porzione di terreno facente parte del mappale 114/a posta a sud del mappale 162, , delimitata dalle lettere FGHIF nella planimetria che si allega al presente atto sub "E", e che tale impegno è stato assunto esclusivamente nei confronti della Proprietà individuata a Catasto terreni come foglio 4 con l'originario mappale 162 di proprietà di terzi, con entrostante fabbricato
- esiste servitù passiva di attraversamento di due tratti di bealera attualmente parzialmente intubata e parzialmente scoperta nel mappale 114/a;
- le parti richiamano altresì espressamente il contenuto dell'atto rogito Carlo Alberto Parola di Cuneo in data 04/05/1983, repertorio 19790/12633, registrato a Cuneo il 17 maggio 1983 al n. 2769 e trascritto a Cuneo il 01/06/1983 ai m. 3422/4369, per tutti i patti, clausole e condizioni in esso contenuti, riguardanti i rapporti di vicinato intercorrenti tra la società venditrice e terzi.

6. PRATICHE EDILIZIE:

Per la costruzione dell'intero stabilimento oggetto della procedura esecutiva sono stati rilasciati i seguenti provvedimenti autorizzativi:

- **Licenza di Costruzione n. 55/1970 del 23/04/1970**
per lavori di: Ampliamento complesso produttivo sito in Borgo S. Dalmazzo - Via Cuneo-Tanaro 14
intestata a: [REDACTED]
Licenza di Costruzione richiesta in data 03/04/1970
rilasciata in data 23/04/1970 - Prot. 1907 - P.E. 55/1970
Riferito limitatamente a: Corpo "A" (capannone principale) - blocco 1
- **Licenza di Costruzione n. 161/1971 del 09/08/1971**
per lavori di: Esecuzione locali destinati ai compressori, servizi igienici, cabina elettrica e recinzione fabbricato sito in Borgo S. Dalmazzo - Via Tanaro 14
intestata a: [REDACTED]
Licenza di Costruzione richiesta in data 28/07/1971
rilasciata in data 09/08/1971 - P.E. 161/1971
Riferito limitatamente a: Corpo "A" (capannone principale) - blocco 1, 5 e 6 parte
- **Certificato di Agibilità - P.E. 55/1970 e 161/1971**
intestato a: [REDACTED]
Certificato di Agibilità richiesto in data 08/07/1975
rilasciato in data 14/07/1975 - Rif.: P.E. 55/1970 e 161/1971
Si segnala inoltre:
 - *Certificato di prevenzione incendi rilasciato dal Comando provinciale dei Vigili del Fuoco di Cuneo in data 16/03/1975 - n. 6315*
 Riferito limitatamente a: Corpo "A" (capannone principale) - blocco 1, 5 e 6 parte
- **Concessione Edilizia n. 345/1977 del 21/12/1977**
per lavori di: Ampliamento stabilimento esistente e nuovo capannone ad uso magazzino in Borgo S. Dalmazzo - Via Vecchia di Cuneo
intestata a: [REDACTED]
Concessione Edilizia richiesta in data 16/06/1977
rilasciata in data 21/12/1977 - C.E. n. 345/1977 (P.E. 341/1977)
Riferito limitatamente a: Corpo "A" (capannone principale) - blocco 2 e Corpo "D" (intero capannone di cui la porzione sud oggetto di esecuzione - mapp. 472 - fa parte)
- **Concessione Edilizia n. 130/1978 del 03/08/1978**
per lavori di: Variante al posizionamento planimetrico del capannone autorizzato con concessione n. 345 del 21/12/1977
intestata a: [REDACTED]

Giudice Dr. Rodolfo Magri
Perito: Ing. Mauro Abbona

contro

ASTE
GIUDIZIARIE®

Concessione Edilizia richiesta in data 16/06/1978
rilasciata in data 03/08/1978 - C.E. n. 130/1977 (P.E. 173/1978)
Riferito limitatamente a: Corpo "D" (intero capannone di cui la porzione sud oggetto di esecuzione - mapp. 472 - fa parte)

● **Concessione Edilizia n. 220/1979 del 05/10/1979**

per lavori di: Variante in corso d'opera alla concessione n. 345 del 21/12/1977 per il ricavo di locali uffici nell'ambito di capannone già autorizzato

intestata a: [REDACTED]
Concessione Edilizia richiesta in data 07/03/1979
rilasciata in data 05/10/1979 - C.E. n. 220/1979 (P.E. 160/1979)
Riferito limitatamente a: Corpo "A" (capannone principale) - blocco 2 e 3

● **Certificato di Agibilità - C.E. 345/1977 e 220/1979**

intestato a: [REDACTED]
Certificato di Agibilità richiesto in data 16/10/1979
rilasciato in data 28/12/1979 - Rif.: P.E. 341/1977 e 160/1979

Si segnala inoltre:

- *Nulla Osta rilasciato dal Comando provinciale dei Vigili del Fuoco di Cuneo in data 06/07/1977 - n. 136/77*
- *Certificato di collaudo statico depositato presso l'Ufficio del Genio Civile in data 28/06/1979 n. 1930/78*

Riferito limitatamente a: Corpo "A" (capannone principale) - blocco 2 e 3 e Corpo "D" (intero capannone di cui la porzione sud oggetto di esecuzione - mapp. 472 - fa parte)

● **Autorizzazione n. 22/1983 del 25/03/1983**

per lavori di: Piccolo ampliamento di capannone esistente e modifiche interne nel corpo uffici complesso industriale in Borgo S. Dalmazzo - Vie Vecchia di Cuneo

intestata a: [REDACTED]
Autorizzazione richiesta in data 18/02/1983
rilasciata in data 25/03/1983 - n. prot. P.E. 56/1983
Riferito limitatamente a: intero Corpo "A" (capannone principale) - blocco da 1 a 7

● **Licenza Edilizia n. 11/1974 del 12/03/1974**

per lavori di: Costruzione di piccolo capannone ad uso deposito materiali vari annesso a complesso industriale esistente in Borgo S. Dalmazzo - Via Vecchia di Cuneo

intestata a: [REDACTED]
Licenza Edilizia richiesta in data 18/01/1974
rilasciata in data 12/03/1974 - Licenza n. 11/1974 - P.E. 17/1974
Riferito limitatamente a: Corpo "B" (Fabbricato uso uffici - ex alloggio custode)

● **Licenza Edilizia n. 139/1975 del 05/08/1975**

per lavori di: Variante alla Licenza n. 11 del 12/03/1974 relativa alla costruzione di un capannone ad uso scuderia ed abitazione custode in Borgo S. Dalmazzo - Via Tanaro

intestata a: [REDACTED]
Licenza Edilizia richiesta in data 21/07/1975
rilasciata in data 05/08/1975 - Licenza n. 139/1975 - P.E. 168/1975
Riferito limitatamente a: Corpo "B" (Fabbricato uso uffici - ex alloggio custode)

● **Certificato di Agibilità - C.E. 11/1974 e 139/1975**

intestata a: [REDACTED]
Certificato di Agibilità richiesto in data 29/09/1975
l'agibilità è stata rilasciata in data 03/10/1975 - Rif.: P.E. 14/1974 e 165/1975

Si segnala inoltre:

- *Nulla Osta rilasciato dal Comando provinciale dei Vigili del Fuoco di Cuneo in data 17/09/1975 - n. 318/75*

Giudice Dr. Rodolfo Magri
Perito: Ing. Mauro Abbona

contro



- *Certificato di collaudo statico depositato presso l'Ufficio del Genio Civile in data 18/09/1974*

Riferito limitatamente a: Corpo "B" (Fabbricato uso uffici - ex alloggio custode)

● **Concessione Edilizia n. 82/1983 del 14/12/1983**

per lavori di: Adeguamento dell'alloggio del custode (mediante ampliamento della superficie utile) nell'ambito di complesso produttivo esistente in Borgo S. Dalmazzo - Via Vecchia di Cuneo

intestata a: [REDACTED]

Concessione Edilizia richiesta in data 14/07/1983

rilasciata in data 14/12/1983 - C.E. n. 82/1983 - P.E. 181/1983

Riferito limitatamente a: Corpo "B" (Fabbricato uso uffici - ex alloggio custode)

● **Autorizzazione all'Abitabilità - C.E. 82/1983**

intestata a: [REDACTED]

Autorizzazione all'abitabilità richiesta in data 20/09/1984 prot. 711/UTC

rilasciata in data 05/03/1985 - C.E. n. 82/1983 - P.E. 181/1983

Riferito limitatamente a: Corpo "B" (Fabbricato uso uffici - ex alloggio custode)

● **Concessione Edilizia n. 58/1990 del 15/06/1990**

per lavori di: Costruzione cabina ENEL a servizio dello stabilimento in Borgo S. Dalmazzo - Via Vecchia di Cuneo

intestata a: [REDACTED]

Concessione Edilizia richiesta in data 23/03/1990 - prot. 458/90

rilasciata in data 15/06/1990 - C.E. n. 58/1990 - P.E. 188/1990

Riferito limitatamente a: Corpo "C" (Cabina Enel)

● **Autorizzazione alla usabilità - C.E. 58/1990**

intestata a: [REDACTED]

Certificato di usabilità richiesto in data 22/04/1975 - prot. 5603

rilasciato in data 04/10/1994 - Rif.: P.E. 188/1990

Si segnala inoltre:

- *Certificato di collaudo statico depositato presso l'Ufficio del Genio Civile in data 23/05/1991 n. 2222/90*

Riferito limitatamente a: Corpo "C" (Cabina Enel)

● **Licenza Edilizia n. 47/1974 del 07/05/1974**

per lavori di: Recinzione di capannone NON oggetto di esecuzione insistente sull'attuale mappale 361 e Opere di urbanizzazione (strada e relativi sottoservizi) tra Via Vecchia di Cuneo e l'accesso all'area recintata del capannone oggetto di esecuzione

intestata a: [REDACTED]

Licenza Edilizia richiesta in data 18/03/1974

Rilasciata in data 07/05/1974

Riferito limitatamente a: Strada e relativi sottoservizi tra Via Vecchia di Cuneo e l'accesso all'area recintata del capannone oggetto di esecuzione oltre ad un capannone NON oggetto di esecuzione

● **Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) n. 21/2004 del 26/02/2004 Prot. n. 3145**

per lavori di: Recinzione interna a comparto produttivo esistente in Borgo S. Dalmazzo - Via Vecchia di Cuneo

intestata a: [REDACTED]

Denuncia Inizio Attività (Art. 22 D.P.R. 380/01) presentata in data 26/02/2004 - prot. 3145

Riferito limitatamente a: Recinzione a confine tra Mapp. 114 e 361





Giudice Dr. Rodolfo Magni
Perito: Ing. Mauro Abbona

19 di 270



contro

Descrizione

Stabilimento industriale attualmente destinato a deposito merci con area di pertinenza(foglio 4, particella 114, subalterno 4 - 9 - 10 / foglio 4, particella 472, subalterno 1)
di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/1 di **Stabilimento industriale con annessa area di pertinenza recintata** sito in Borgo San Dalmazzo (CN), Regione Tetto Gallotto, Via Vecchia di Cuneo, 59

Composto da:

Complesso immobiliare attualmente destinato a deposito merci, edificato su un'area di mq. 15.986, costituita dal mappale 114 di mq 15.454 e dal mappale 472 di mq. 533, completamente recintata in parte con muretto in C.A. con soprastante pannelli pieni ed in parte con rete metallica plastificata su cordolo anch'esso in C.A.

L'area in oggetto, attualmente edificata per una superficie coperta complessiva di circa mq. 4.464, è completamente urbanizzata e la giacitura risulta prevalentemente pianeggiante con dislivelli adattati ad aree verdi terrazzate. La restante superficie è utilizzata come viabilità interna, parcheggio ed area verde.

Lo stabilimento, accessibile dalla strada provinciale Via Vecchia di Cuneo attraverso una strada asfaltata attualmente privata lunga un centinaio di metri, è composto da più corpi di fabbrica, con le specifiche destinazioni d'uso, così articolati:

Corpo A - Capannone costituente il corpo principale insistente sul mappale 114

Il fabbricato principale, eretto principalmente ad unico piano fuori terra, ad esclusione della zona spogliatoi/uffici che risulta a due piani fuori terra, è costituito da più blocchi realizzati in aderenza ed in epoche successive con diversi sistemi costruttivi, e comprende:

Blocco 1:

Costituito da capannone attualmente destinato a deposito merci della superficie complessiva di circa mq. 1630, realizzato nel 1971 ad unico piano fuori terra con struttura metallica, manto di copertura in fibrocemento (contenente amianto), tamponamento perimetrali in lamiera grecata zincata a doppio foglio con interposta coibentazione in lana di roccia.

La pavimentazione è in battuto di cemento liscio e l'illuminazione è resa dalle finestrate poste nello shed della struttura del tetto.

Dal punto di vista impiantistico si rileva la presenza dei seguenti impianti:

- impianto elettrico di forza motrice e di illuminazione;
- impianto di riscaldamento ad acqua con terminali costituiti da aerotermi (attualmente non funzionante);
- impianto di estinzione incendio ad idranti.

L'altezza utile interna rilevata da piano pavimento ad intradosso della travata di banchina è di mt. 7,20

Blocco 2:

Costituito da capannone attualmente destinato a deposito merci della superficie complessiva di circa mq. 1606 (escluso blocco spogliatoi/uffici), realizzato nel 1979 ad unico piano fuori terra con struttura portante prefabbricata in cemento armato, manto di copertura in fibrocemento (contenente amianto) con strisce in policarbonato trasparente, tamponamenti in pannelli prefabbricati di cemento.

La comunicazione tra i due capannoni (blocco 1 e 2) avviene tramite aperture prive di serramento ricavate nel divisorio in blocchetti di cemento intonacati con soprastante finestratura in vetri U-Glass.

Sul lato Sud è presente una baia di carico.

All'interno della predetta struttura insiste inoltre un locale magazzino di circa mq 106 realizzato mediante delimitazione in blocchetti di cemento intonacati e soffittatura impostata a mt. 3,50.

La pavimentazione è in battuto di cemento liscio e l'illuminazione è resa dalle finestrate in parete costituita da vetri traslucidi U-Glass con telai in alluminio.

Giudice Dr. Rodolfo Magri

Perito: Ing. Mauro Abbona

Dal punto di vista impiantistico si rileva la presenza dei seguenti impianti:

- impianto elettrico di forza motrice e di illuminazione;
- impianto di riscaldamento ad acqua con terminali costituiti da aerotermi (attualmente non funzionante);
- impianto di estinzione incendio ad idranti.

L'altezza utile interna rilevata da piano pavimento a sottocapriata è di mt. 5,40

Blocco 3:

Costituito da una porzione di fabbricato a due piani fuori terra adibiti a spogliatoi/uffici della superficie complessiva di mq 448 (mq 224 ciascun piano) realizzati sempre nel 1979 nella incastellatura della struttura prefabbricata in cemento armato del capannone denominato nella presente relazione Blocco 2.

Il piano terra è composto da reception, un locale mensa, uno spogliatoio con annesse tre docce, un wc, un corridoio, due scale di accesso al piano capannone blocco 2 situato a circa +1,40 mt rispetto al presente piano ed una rampa per l'accesso al piano primo.

Il piano primo è composto da un ufficio direzionale, tre archivi, due servizi igienici con antibagno ed un disimpegno.

Il presente blocco è caratterizzato da murature di tamponamento in doppio muricciolo di mattoni, solai piani in latero-cemento, intonaci a calce al civile, serramenti esterni in alluminio anodizzato, porte interne in legno, alcune con specchiature in vetro, pavimenti in monocottura, rivestimenti bagni e porzioni di pareti con addossati i lavandini in piastrelle di ceramica.

Dal punto di vista impiantistico si rileva la presenza dei seguenti impianti:

- impianto elettrico di forza motrice e di illuminazione;
- impianto di riscaldamento ad acqua con terminali costituiti da radiatori in ghisa (attualmente non funzionante);

L'altezza utile interna di entrambi i piani è di circa mt. 2,70.

Blocco 4:

Costituito da vano destinato a Centrale Termica della superficie complessiva di circa mq. 149, realizzato nel 1971 ad un solo piano fuori terra con sistemi costruttivi tradizionali - murature portante in mattoni intonacati, solaio di copertura in latero-cemento con manto in fibrocemento contenente amianto e pavimento in piastrelle. La centrale è composta da n. 2 caldaie Luciani da 1.000.000 Kcal cadauna per la produzione di vapore a 14,5 bar (attualmente non funzionanti) e da una caldaia Gavardo da 270.000 kcal per produzione vapore a 11 bar (anch'essa non funzionante).

L'alimentazione avveniva da metano con possibilità di alimentazione di riserva a gasolio da due serbatoi da 35 mc cadauno.

L'altezza utile del locale è di circa mt. 6,60

Esternamente è inoltre presente un serbatoio acqua da circa 100 mc con alimentazione da acquedotto.

Blocco 5:

Costituito da due vani destinati a magazzino o locali accessori al capannone blocco 1 della superficie complessiva di circa mq. 92, realizzati nel 1971 ad un solo piano fuori terra con sistemi costruttivi tradizionali - muratura portante in mattoni intonacati, solaio di copertura in latero-cemento con manto in fibrocemento contenente amianto e pavimento in piastrelle.

L'altezza utile dei locali è di circa mt. 3,50

Blocco 6:

Costituito da vani accessori uso magazzini, quadri elettrici un locale wc, e locale deposito della superficie complessiva di circa mq. 85, realizzati nel 1983 ad un solo piano fuori terra con sistemi costruttivi tradizionali - muratura portante in mattoni intonacati, solaio di copertura in latero-cemento con manto in fibrocemento contenente amianto e pavimento in parte in battuto di cemento ed in parte in piastrelle. Si precisa che la cabina elettrica di trasformazione e distribuzione contiene il trasformatore 15.000/380-220 V da 630 kVA.

L'altezza utile dei locali è di circa mt. 3,30.

Blocco 7:

Costituito da una tettoia aperta su un lato della superficie di circa mq. 120 ed un locale magazzino della superficie di circa mq. 69, entrambi realizzati nel 1983 con struttura metallica, manto di copertura in fibrocemento (contenente amianto), chiusura del magazzino in lamiera grecata e pavimento in battuto di cemento.

L'altezza utile media è di circa mt. 3,50.

Corpo B - Fabbricato uso uffici (ex alloggio custode) insistente sul mappale 114

E' costituito da un edificio isolato in parte ad un solo piano fuori terra ed in parte a due piani di cui uno seminterrato ed uno rialzato, così articolati:

- **Piano terra:** un ampio locale stoccaggio merci con tetto a vista, un ingresso, due locali destinati ad ufficio e scala a due rampe di cui una per l'accesso al piano seminterrato e l'altra per l'accesso al piano rialzato;

L'altezza media interna risulta essere di circa 4,10 nel locale stoccaggio merci e di 2,90 nei restanti locali;

- **Piano rialzato con tetto a vista:** corridoio, tre vani di cui uno con accesso da scala esterna e due servizi igienici;

L'altezza media interna risulta essere di circa 2,80;

- **Piano seminterrato:** un disimpegno, un primo locale archivio, un secondo locale archivio ove è dislocata la caldaia e relativi componenti (attualmente non funzionante), due ripostigli ed un wc.

L'altezza interna risulta essere di circa 2,10;

La superficie lorda dell'intero edificio risulta essere pari a circa mq. 302 così suddivisa:

- circa mq. 100 relativi al locale stoccaggio merci del piano terra
- circa mq. 62 relativi ai locali uso ufficio del piano terra
- circa mq. 70 relativi ai locali del piano rialzato
- circa mq. 70 relativi ai locali del piano seminterrato

L'edificio è stato realizzato nel 1975, successivamente modificato, con sistema tradizionale, muratura perimetrale portante in mattoni multi fori a vista, solai in latero cemento, tetto in legno, intonaci interni al civile, pavimenti in monocottura, serramenti esterni in legno Emblok verniciato al naturale con scuri in legno pieno, porte interne in mogano tamburate.

Dal punto di vista impiantistico si rileva la presenza dei seguenti impianti:

- Impianto elettrico di forza motrice e di illuminazione;
- Impianto di riscaldamento autonomo ad acqua con terminali costituiti da radiatori in ghisa (attualmente non funzionante);
- Impianto idro-sanitario con alimentazione da acquedotto e scarico nella fognatura comunale.

L'acqua calda è prodotta dalla medesima caldaia (attualmente non funzionante) adibita al riscaldamento degli ambienti.

Corpo C - Cabina ENEL insistente sul mappale 114

E' costituita da un basso fabbricato ad un solo piano fuori terra ad uso cabina per apparecchiature elettriche per l'arrivo di energia elettrica a 15KV, che attraverso cavo tripolare 3,15 mmq. Alimenta, sempre a 15 KV, la cabina di trasformazione del Corpo A.

Il fabbricato, della superficie complessiva di circa 37 mq, è stato realizzato nel 1990 con muratura portante in mattoni intonacati e copertura a tetto semipiano in getto pieno.

L'altezza utile è di circa mq. 2,50.

Corpo D - Porzione di capannone insistente sul mappale 472

È costituito da una porzione dislocata a Sud di un più ampio capannone ad unico piano fuori terra destinato a deposito.

La superficie complessiva, in capo alla ditta esecutata, è pari a circa 220,0 mq (circa mt. 11,00 di larghezza x mt. 20,0 di profondità - rilevate dalla scheda planimetrica catastale allegata). Si precisa che internamente non vi è alcun divisorio che separa la porzione in capo all'esecutato da quella proprietà di terzi.

L'intero stabile è stato realizzato nell'anno 1979 con struttura in cemento armato prefabbricato, manto di copertura in fibrocemento (contenente amianto) tamponamento perimetrali in pannelli prefabbricati, finestre a nastro su tutto il perimetro in vetri U-Glass portati da teli in alluminio e pavimento in battuto di cemento liscio.

Dal punto di vista impiantistico si rileva la presenza dei seguenti impianti:

- impianto elettrico di forza motrice e di illuminazione;
- impianto di estinzione incendio ad idranti.

L'altezza utile interna rilevata da piano pavimento a sottocapriata è di mt. 5,80

STATO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE

Dal sopralluogo effettuato in data 14/10/2024 e come appare evidente dalla documentazione fotografica scattata durante le operazioni peritali, i vari corpi di fabbrica si presentano nel seguente stato di manutenzione e conservazione:

Corpo A - Capannone costituente il corpo principale insistente sul mappale 114

L'intero fabbricato, considerato anche l'anno di realizzazione, ed in base alle necessità del nuovo acquirente e della tipologia di attività che andrà ad insediarsi necessita di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria più o meno estesi.

La copertura, interamente in fibrocemento contenente amianto, andrebbe rifatta, inoltre presenta numerose infiltrazioni di acqua; le murature perimetrali del capannone Blocco 2 presentano in molti punti macchie dovute alle infiltrazioni provenienti dalle finestrate che sormontano le pareti; la pavimentazione in battuto risulta in parte lesionata, alcuni serramenti, quelli più datati, andrebbero sostituiti in quanto malorati; i servizi igienici andranno rifatti; le caldaie e relativi componenti, come comunicato al sottoscritto dalla proprietà, risultano non più funzionanti e pertanto andranno rifatti a nuovo, mentre la distribuzione ed i terminali di emissione andranno dapprima verificati con esami più dettagliati da ditte specializzate ed eventualmente sostituiti anch'essi.

Corpo B - Fabbricato uso uffici (ex alloggio custode) insistente sul mappale 114

Le finiture interne ed esterne del fabbricato risulta nel suo complesso in discreto stato di manutenzione e conservazione ad esclusione del manto di copertura che risulta anch'esso in fibrocemento contenente amianto e pertanto andrebbe sostituito. La caldaia dislocata al piano seminterrato ed il boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria, come comunicato dalla proprietà, non risulta funzionante e pertanto dovrà essere sostituita.

Corpo C - Cabina ENEL insistente sul mappale 114

Il fabbricato risulta in discreto stato di manutenzione e conservazione.

Corpo D - Porzione di capannone insistente sul mappale 472

Il fabbricato risulta in discreto stato di manutenzione e conservazione.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA (APE)

Premesso che le porzioni di fabbricato corpo A e D destinate a *deposito* sono escluse dall'obbligo di dotazione APE in quanto trattasi di edificio di cui alla **lettera d)** dell'**Appendice A 'Esclusioni APE'** del **Decreto 26.6.2015 'Linee Guida'**, l'obbligo di dotazione APE rimane sulle porzioni destinate ad ufficio.

Dalla ricerca effettuata sul portale SIPEE (Sistema Informatico per le Prestazioni Energetiche degli Edifici) della Regione Piemonte è emerso che le porzioni adibite ad ufficio ed annesse rispettivamente al fabbricato principale Corpo A ed al fabbricato Corpo B non risultano dotate di Attestato di Prestazione Energetica.

Pertanto si è provveduto a redigere i seguenti Attestati di Prestazione Energetica da allegare al decreto di trasferimento:

- 1) A.P.E. n. **2024 105956 0004** del **15/11/2024** (scadenza **31/12/2025**)

Classe energetica dell'immobile: **G**

Indice di prestazione energetica (E_{pgl,nren}): **360,74** kWh/mq anno

- 2) A.P.E. n. **2024 105956 0005** del **15/11/2024** (scadenza **31/12/2025**)

Classe energetica dell'immobile: **G**

Indice di prestazione energetica (E_{pgl,nren}): **477,56** kWh/mq anno

contro

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE**Identificativi catastali**

Quanto sopra descritto è identificato al catasto come segue:
intestata a:

proprietà 1/1

Catasto fabbricati:

- foglio 4 mappale 114 subalterno 4, categoria D/1, posto al piano T, rendita: Euro 124,00.
- foglio 4 mappale 114 subalterno 9, categoria D/7, posto al piano S1-T-1, rendita: Euro 15.256,80.
- foglio 4 mappale 114 subalterno 10, categoria BCNC - Bene comune non censibile (cortile comune ai subalterni 4 e 9) - rendita: Euro 0,00.
- foglio 4 mappale 472 subalterno 1, categoria D/7, posto al piano T, rendita: Euro 3.863,10.

Catasto terreni:

- foglio 4 mappale 114 qualità Ente urbano, superficie catastale ha 1 are 54 ca 53, - reddito agrario: Euro 0,00, - reddito dominicale: Euro 0,00.
- foglio 4 mappale 472 qualità Ente urbano, superficie catastale are 05 ca 33, - reddito agrario: Euro 0,00, - reddito dominicale: Euro 0,00.

Note:

Di seguito si riporta la cronistoria delle mutazioni catastali che negli anni hanno portato alla costituzione delle attuali particelle:

Catasto Fabbricati:**"Fg. 4, mapp. 114, sub. 4 - Cat. D/1":**

- 1) la particella originaria foglio 4, mappale 114 - cat. D/1 venne creata con variazione del 13/11/1985 in atti dal 19/04/1999 per ampliamento e fusione (n. 3063.1/1985);
- 2) con variante per sopraelevazione e ampliamento del 17/03/1994 in atti dal 20/05/1999 (n. 1019/1994) venne censita la particella fg. 4, mappale 114;
- 3) con variazione del 24/06/1999 in atti dal 24/06/1999 per ampliamento frazionamento e fusione (n. B00967.1/1999) venne censita la particella foglio 4, mappale 114, subalterno 1 cat. D/1;
- 4) con frazionamento del 03/12/2003 Pratica n. 421613 in atti dal 03/12/2003 (n. 11589.1/2003) venne divisa l'originaria particella e costituita l'attuale particella:

- **foglio 4, particelle 114, subalterno 4 - cat. D/1 oggetto del presente Lotto 1**

(In seguito, ad esclusione della variazione toponomastica, non sono state apportate variazioni)

Vedi visura storica allegata alla presente relazione peritale.

"Fg. 4, mapp. 114, sub. 9 - Cat. D/7" / Fg. 4, mapp. 114, sub. 10 - BCNC" / Fg. 4, mapp. 472, sub. 1 - Cat. D/7:

- 1) la particella originaria foglio 4, mappale 114, subalterno 8 cat. D/7 venne creata con variazione del 24/10/2007 Pratica n. CN0527412 in atti dal 14/10/2007 per cambio di destinazione d'uso e fusione (n. 40919.1/2007);
- 2) con frazionamento del 16/06/2022 Pratica n. CN0067897 in atti dal 17/06/2022 (n. 67897.1/2022) venne soppressa la particella mapp. 114 sub 8 e costituite le seguenti:
 - **foglio 4, particella 114, subalterno 9 - cat. D/7 oggetto del presente Lotto 1**
 - **foglio 4, particella 114, subalterno 10 - Bene comune non censibile oggetto del presente Lotto 1**
 - **foglio 4, particella 472, subalterno 1 - cat. D/7 oggetto del presente Lotto 1**

(In seguito, ad esclusione della variazione nel classamento, non sono state apportate variazioni)

Vedi visure storiche allegate alla presente relazione peritale.

Catasto terreni:

Giudice Dr. Rodolfo Magri
Perito: Ing. Mauro Abbona

"Fig. 4, mapp. 114 - Ente urbano di are 154,53" / "Fig. 4, mapp. 472 - Ente urbano di are 5,33"

- 1) la particella originaria foglio 4, mappale 114 - Seminativo Irr. Arb. di are 59,33 era così censita sin dall'impianto meccanografico del 29/06/1977;
- 2) con tipo mappale del 31/12/1980 Pratica n. 393765 in atti dal 13/11/2003 (n. 645.1/1980) i mappali 118 di are 42,60, 119 di are 86,88 e 159 di are 6,80 vennero soppressi e accorpati al mappale 114 costituendo la seguente particella:
- foglio 4, particella 114 - Ente Urbano di are 195,61
- 3) con Tipo mappale del 13/12/1994 Pratica n. 4433 in atti dal 13/11/2003 (n. 1755.2/1994) il mappale 161 di are 8,85 venne soppresso e accorpati al mappale 114 costituendo la particella:
- foglio 4, particella 114 - Ente urbano di are 204,46
- 4) con frazionamento del 27/11/2003 Pratica n. 412048 in atti dal 27/11/2003 (n. 6844.1/2003) venne frazionata la più ampia particella 114 - di are 204,46 e costituite le seguenti particelle:
- foglio 4, particella 114 - Ente urbano di are 159,86;
- foglio 4, particella 360 - Ente urbano di are 21,55 - *NON* oggetto di esecuzione;
- foglio 4, particella 361 - Ente urbano di are 21,35 - *NON* oggetto di esecuzione;
- foglio 4, particella 362 - Ente urbano di are 1,70 - *NON* oggetto di esecuzione.
- 5) con frazionamento del 04/04/2022 Pratica n. CN0034620 in atti dal 04/04/2022 (n. 34620.1/2022) venne frazionata la più ampia particella 114 - di are 159,86 e costituite le seguenti particelle:
- **foglio 4, particella 114-Ente urbano di are 154,53 oggetto del presente Lotto 1**
- **foglio 4, particella 472-Ente urbano di are 5,33 oggetto del presente Lotto 1**

Vedi visura storica allegata alla presente relazione peritale.

Coerenze:

Il tutto in unico corpo fra le coerenze dei mappali 4, 385, 205, 360, 140, 162, 266, 267, 268, 269, 72, 256, 384, 186, 412, 382, 87, 361, 362, 480, e 98 del medesimo foglio 4

Destinazione urbanistica:

Nel Piano Regolatore Generale vigente:

in forza di: Delibera Giunta Regionale n. 24-7467 del 19/11/2007 entrata in vigore il 29/11/2007 per l'approvazione della Variante Strutturale "2003" - Adeguamento dello strumento urbanistico generale al P.A.I. e Delibera del Consiglio Comunale n. 33 del 24/09/2024 per l'approvazione della Variante Parziale n. 29

Gli immobili sono identificati nelle seguenti zone:

"Fig. 4, mapp. 114":

Zona:

- in parte P1 - Area per insediamenti produttivi esistenti confermati e di completamento con sigla 7P1.1
- in parte 7R5.10.1 - Area di completamento
- in parte V_pr - Area per servizi pubblici destinate a parcheggio
- in parte viabilità esistente - Area destinate alla viabilità esistente

Norme tecniche ed indici:

- Art. 16 - Aree a prevalente destinazione produttiva e terziaria: Destinazioni d'uso
- Art. 17 - P1 - T1 - Aree per insediamenti produttivi e terziari esistenti confermati e di completamento
- Art. 37 - Norme specifiche per particolari aree
- Art. 25 - SP - Aree destinate a servizi pubblici
- Art. 27 - Aree destinate alla viabilità, il trasporto pubblico e infrastrutture relative

Classi Geologiche:

- Classe I - aree a pericolosità geomorfologica minima o nulla - Art. 35bis

Zonizzazione acustica

- principalmente Classe Acustica 4

Giudice Dr. Rodolfo Magri
Perito: Ing. Mauro Abbona

contro

Altri vincoli: in parte Area destinata alla viabilità, il trasporto pubblico e infrastrutture relative in progetto

"Fig. 4, mapp. 472":

Zona:

- P1 - Area per insediamenti produttivi esistenti confermati e di completamento con sigla 7P1.1

Norme tecniche ed indici:

Art. 16 - Aree a prevalente destinazione produttiva e terziaria: Destinazioni d'uso

Art. 17 - P1 - T1 - Aree per insediamenti produttivi e terziari esistenti confermati e di completamento

Art. 37 - Norme specifiche per particolari aree

Classi Geologiche:

- Classe I - aree a pericolosità geomorfologica minima o nulla - Art. 35bis

Zonizzazione acustica

- Classe Acustica 4

Altri vincoli: ---

Vedi Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) e le Norme Tecniche di Attuazione allegate alla presente Relazione di perizia.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Corpo "A" – Capannone costituente il corpo principale insistente sul mappale 114				
Blocco 1 - Capannone deposito merci	Sup. reale lorda	1.630,00	1,00	1.630,00
Blocco 2 - Capannone deposito merci	Sup. reale lorda	1.606,00	1,00	1.606,00
Blocco 3 - Porzione di fabbricato a due piani uso spogliatoi/uffici	Sup. reale lorda	448,00	1,00	448,00
Blocco 4 - Locale centrale termica	Sup. reale lorda	149,00	1,00	149,00
Blocco 5 - Due vani magazzini	Sup. reale lorda	92,00	1,00	92,00
Blocco 6 - Vani accessori uso magazzino, quadri elettrici e deposito	Sup. reale lorda	85,00	1,00	85,00
Blocco 7.1 - Tettoia aperta	Sup. reale lorda	120,00	1,00	120,00
Blocco 7.1 - Magazzino	Sup. reale lorda	69,00	1,00	69,00
Corpo "B" – Fabbricato uso uffici (ex alloggio custode) insistente sul mappale 114				
Piano terra - Loc. Stoccaggio merci	Sup. reale lorda	100,00	1,00	100,00
Piano terra - Uffici	Sup. reale lorda	62,00	1,00	62,00
Piano rialzato - Uffici	Sup. reale lorda	70,00	1,00	70,00
Piano seminterrato - Archivio	Sup. reale lorda	70,00	1,00	70,00
Corpo "C" – Cabina Enel insistente sul mappale 114				
Cabina Enel	Sup. reale lorda	37,00	1,00	37,00
Corpo "D" – Porzione di capannone insistente sul mappale 472				
Porzione di capannone uso deposito	Sup. reale lorda	220,00	1,00	220,00
	Sup. reale lorda fabbricati	4.758,00		4.758,00
Area esterna				
Cortile di pertinenza - mappali 114 e 742 (escluso area occupata dai fabbricati)	Sup. reale lorda	11.500,00	1,00	11.500,00
	Sup. reale lorda terreni	11.500,00		11.500,00

Accessori: *nessuno*

7. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

7.1. Criterio di Stima

Giudice Dr. Rodolfo Magri

Perito: Ing. Mauro Abbona

Col fine di determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente stima, si è ritenuto doveroso procedere ad una valutazione "a corpo", attribuendo valori medi di mercato, correlati alla zona presa in considerazione. Il metodo che si è utilizzato è quello sintetico comparativo, considerando la situazione locale, ma apportando le correzioni del caso, dovute a differenze intrinseche ed estrinseche che ogni immobile possiede.

I parametri che hanno influenzato il prezzo finale del bene sono legati a:

- localizzazione dell'immobile,
- esposizione,
- condizioni statiche ed igieniche,
- livello di rifiniture e tipologia di materiali utilizzati,
- stato d'uso e manutenzione,
- l'anno di costruzione e degli ultimi interventi di manutenzione o ristrutturazione, dai quali si ricava sia il normale invecchiamento dell'immobile, sia la tipologia di costruttiva caratteristica,
- l'esistenza di vincoli, servitù o qualsivoglia gravame,
- la regolarità urbanistica e catastale,
- l'ambito in cui ricadono gli immobili e relative caratteristiche edificatorie,
- l'esistenza di un vincolo di NON edificabilità stipulato tra precedenti proprietari e relativo ad una porzione di area di pertinenza al fabbricato,
- la situazione del mercato, della domanda e dell'offerta, di beni similabili o surrogabili

7.2. Fonti di informazione

Catasto di: Cuneo, Conservatoria dei Registri Immobiliari di: Cuneo,
ufficio tecnico di: Borgo San Dalmazzo,
Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Borgo San Dalmazzo

7.3. Valutazione corpi

Stabilimento industriale con annessa area di pertinenza

(foglio 4, particella 114, subalterno 4 - 9 - 10 / foglio 4, particella 472, subalterno 1)

STABILIMENTO INDUSTRIALE CON ANNESSA AREA DI PERTINENZA

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Corpo "A" - Capannone costituente il corpo principale insistente sul mappale 114			
Blocco 1 - Capannone deposito merci	1.630,00	€ 400,00	€ 652.000,00
Blocco 2 - Capannone deposito merci	1.606,00	€ 400,00	€ 642.400,00
Blocco 3 - Porzione di fabbricato a due piani uso spogliatoi/uffici	448,00	€ 450,00	€ 201.600,00
Blocco 4 - Locale centrale termica	149,00	€ 200,00	€ 29.800,00
Blocco 5 - Due vani magazzini	92,00	€ 200,00	€ 18.400,00
Blocco 6 - Vani accessori uso magazzino, quadri elettrici e deposito	85,00	€ 200,00	€ 17.000,00
Blocco 7.1 - Tettoia aperta	120,00	€ 150,00	€ 18.000,00
Blocco 7.1 - Magazzino	69,00	€ 200,00	€ 13.800,00
Corpo B - Fabbricato uso uffici (ex alloggio custode) insistente sul mappale 114			
Piano terra - Loc. Stoccaggio merci	100,00	€ 200,00	€ 20.000,00
Piano terra - Uffici	62,00	€ 450,00	€ 27.900,00
Piano rialzato - Uffici	70,00	€ 450,00	€ 31.500,00
Piano seminterrato - Archivio	70,00	€ 225,00	€ 15.750,00
Corpo C - Cabina ENEL insistente sul mappale 114			
Cabina Enel	37,00	€ 200,00	€ 7.400,00
Corpo D - Porzione di capannone insistente sul mappale 772			

Giudice Dr. Rodolfo Magri

Perto: Ing. Mauro Abbona

contro

Porzione di capannone uso deposito	220,00	€ 400,00	€ 88.000,00
Area esterna			
Cortile di pertinenza - mappali 114 e 742 (escluso area occupata dai fabbricati)	11,500,00	€ 20,00	€ 230.000,00
			€ 2.013.550,00

- Valore corpo:	€ 2.013.550,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 2.013.550,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 2.013.550,00

Riepilogo:

Corpo / Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A Stabilimento industriale con annessa area di pertinenza	4.758,00 (escluso cortile)	€ 2.013.550,00	€ 2.013.550,00
		€ 2.013.550,00	€ 2.013.550,00

7.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari sub base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

- Riduzione monetaria: Arrotondamento	€ 302.032,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica	€ 17,50
Spese tecniche di regolarizzazione catastale	€ 10.000,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	€ 3.000,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuno
	Nessuna

7.5. Prezzo base d'asta del lotto 1

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:	€ 1.711.500,00
	€ 1.698.500,00

Rebizione lotto 001 creato in data 10/12/2024
Codice documento: E043-24-000090-001

**Beni in Limone Piemonte (Cuneo) – Borgata Tetti Gross, Corso Nizza, 82
Lotto 002**

Quota **1/1** della piena proprietà di:

- A) Annucleamento rurale di vecchia costruzione**
foglio 42, particella 776, sub. 1-2-3-4-5-6 e foglio 42, particella 672, sub. 1
- B) Terreni agricoli** - foglio 42, particelle 775, 777, 782, 841

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di **Annucleamento rurale di vecchia costruzione** con cortile di pertinenza sito in Limone Piemonte (CN), Borgata Tetti Gross, Corso Nizza, 82 Composto da:

Ruderi di vecchio impianto, edificati prima del 1967, costituiti da più corpi di fabbrica con le specifiche destinazioni, ricompresi, in base al Piano Regolatore Generale, in ambito **AR - Annucleamenti Rurali**, ove è consentito il recupero del patrimonio edilizio come di seguito specificato.

I fabbricati, in parte ad uno ed in parte a due piani fuori terra, insistono su un'area di pertinenza di mq. 1446 (mapp. 776) + mq. 8 (mapp. 672) accessibile di fatto solo dai terreni di cui **Corpo B** del presente **Lotto 2**, in quanto la strada vicinale indicata in mappa è praticamente inesistente.

Detti terreni, meglio descritti in seguito, circondano l'area di pertinenza (mapp. 776 e 672) su tre lati e risultano accessibili direttamente dalla strada comunale che si diparte dalla strada statale 20 denominata Corso Nizza.

I singoli edifici risultano così articolati:

➤ **Edificio Mapp. 776 sub 2-3 e Mapp. 672 sub 1 in unico corpo**

Costituito da un fabbricato adibito principalmente ad abitazione ed in minima parte a sgombero eretto su due piani fuori della superficie complessiva di circa mq. 124 (escluso balconi e ballatoi) così articolata:

- *piano terra* (mapp. 776 - sub 2), avente una superficie di circa mq 54, composto da una camera ed una cucina. L'accesso avviene direttamente dal cortile comune di pertinenza (sub 1).

Altezza utile dei vani: 2,70 mt

- *piano primo* (mapp. 776 - sub 3), avente una superficie di circa mq 60, composto da una camera, una cucina ed un bagno oltre ad un balcone sul lato Sud di circa 3,40 mq, un ballatoio sul lato Ovest di circa 7,50 mq. L'accesso avviene tramite scala esterna indipendente dislocata nella parte Sud/Ovest con partenza dal cortile comune (sub 1) e arrivo sul precipitato ballatoio.

Altezza utile dei vani: 2,70 mt

- *piano primo* (mapp. 672 - sub 1), avente una superficie di circa mq 10, composto da un locale uso sgombero. L'accesso avviene tramite scala esterna indipendente dislocata nella parte Est dell'edificio mapp. 776

Altezza utile dei vani: 2,70 mt

➤ **Edificio Mapp. 776 sub 4**

Costituito da un fabbricato adibito a magazzino eretto su due piani fuori terra della superficie complessiva di circa mq 275 (escluso porticati) così articolata:

- *piano terra*, avente una superficie di circa mq 162, composto da magazzino, stalla, due locali sgombero ed un porticato della superficie di circa 16 mq. L'accesso avviene direttamente dal cortile comune di pertinenza (sub 1).

Altezza utile dei vani: 2,70 mt

- *piano primo*, avente una superficie di circa mq 113, composto da due soppalchi ed un locale sgombero. L'accesso avviene esclusivamente tramite scale a pioli removibili.

Altezza utile dei vani: 2,70 mt

➤ **Edificio Mapp. 776 sub 5 e 6**

Costituito da due tettoie indipendenti attualmente crollate ad unico piano fuori terra ed eventi una superficie pari a circa mq 45 il sub 5 e circa mq 26 il sub 6. L'accesso avviene direttamente dal cortile comune di pertinenza (sub 1).

Giudice Dr. Rodolfo Magri
Perito: Ing. Mauro Abbona

Caratteristiche costruttive degli edifici:

Tutti i fabbricati risultano realizzati con struttura tradizionale costituita da pareti in muratura portante, solai in parte in ferro e voltini di laterizio ed in parte in legno, coperture in legno con manto in lamiera ondulata; i pavimenti delle abitazioni risultano in parte in battuto ed in parte in laterizio, mentre quella del magazzino e delle tettoie in terra. I serramenti risultano principalmente in legno con vetri semplici.

Impianti:

Dal punto di vista impiantistico si rileva la presenza dei seguenti impianti non funzionanti:

- Impianto idrosanitario sottotraccia nelle abitazioni (NON funzionante)
- Impianto elettrico con cavi in vista nelle abitazioni (NON funzionante)
- Impianto di riscaldamento nelle abitazioni esclusivamente con caminetti

Caratteristiche edificatorie del PRGC:

Di seguito di riporta l'art. 23 - Annucleamenti rurali dell'attuale PRGC atto a disciplinare l'area in cui ricado i fabbricati oggetto del presente lotto:

1. *Il P.R.G. individua topograficamente come annucleamenti rurali le borgate od i nuclei di originaria formazione rurale ove assieme alla permanenza delle attività primarie e delle connesse residenze si intende promuovere il recupero del patrimonio edilizio anche per nuovi usi.*
In essi oltre a quanto previsto nelle aree agricole (residenza, impianti e strutture a carattere aziendale con l'esclusione di nuovi impianti per l'allevamento zootecnico) sono ammesse le destinazioni di cui al comma 1 dell'art. 13 precedente.
2. *Per gli edifici esistenti sono ammessi, mediante intervento diretto, la manutenzione, il risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia parziale e totale, anche con sopraelevazioni ed ampliamenti di volume non superiori al 20%, purché compatibili con le tipologie esistenti e per le destinazioni precedentemente ammesse e sempreché non producano un'altezza massima superiore a ml. 7,50; 75 mc. sono comunque consentiti anche se eccedono la percentuale prescritta.*
3. *Qualora le condizioni igieniche, funzionali e statiche degli immobili esistenti non consentano un loro adeguato recupero, mediante ricorso a S.U.E., sono ammessi traslazioni ed accorpamenti dei volumi esistenti con intervento di demolizione e successiva ricostruzione.*
In tal caso tuttavia dovrà essere proposto un disegno urbanistico che reinterpreti l'organicità della borgata con unità residenziali prevalentemente accorpate, evitando costruzioni singole isolate.
Analogamente si dovranno utilizzare tipologie e materiali omogenei, che reinterpretino la tradizione costruttiva locale.
In sede di S.U.E. dovranno essere garantite aree per servizi da destinare a parcheggio pubblico nella misura di 15 mq per abitante insediabile.
Si applicano le possibilità di ampliamento e le prescrizioni relative all'altezza previsti al comma 2 precedente.
4. *Qualora siano presenti ruderi di edifici diroccati è ammesso recuperarne il volume secondo i criteri di cui al c. 5.5 dell'art. 11 precedente. Per tali volumi è ammessa la ricostruzione in sito o mediante traslazione e/o accorpamento come previsto nel comma 3 precedente, mediante ricorso a S.U.E. In caso di ruderi non si applicano comunque le possibilità di ampliamento previste nel presente articolo per gli altri edifici esistenti.*
5. *Si richiamano, in quanto applicabili, gli artt. 29 e 30 successivi.*

STATO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE

Dal sopralluogo effettuato in data 21/10/2024 e come appare evidente dalla documentazione fotografica scattata durante le operazioni peritali, i vari corpi di fabbrica,

contro

in stato di abbandono, si presentano in pessimo stato di manutenzione e conservazione, con murature in parte lesionate, copertura completamente da rifare, soppalchi pericolanti, e tettoie crollate, pertanto tutti i corpi di fabbrica dovranno essere completamente ristrutturati oppure, mediante ricorso a S.U.E., si potranno, come assertito dal PRGC, accorpate e traslare i volumi esistenti tramite un intervento di demolizione e ricostruzione

CERTIFICAZIONE ENERGETICA (APE)

I vari corpi di fabbrica di cui al presente lotto (mapp. 776 subalterni 2-3-4-5-6 e mapp. 672 sub 1) sono esclusi dall'obbligo di dotazione APE in quanto trattasi di "ruderì" (lettera D) dell'Appendice A 'Esclusioni APE' del Decreto 26.6.2015 'Linee Guida')

Accessori: *nessuno*

Identificativi catastali

Quanto sopra descritto è identificato al catasto come segue:

intestata a:

proprietà 1/1

Catasto fabbricati:

- foglio **42** mappale **776** subalterno **1**, categoria BCNC - Bene comune non censibile (cortile comune ai subalterni 2-3-4-5-6) - rendita: Euro 0,00.
- foglio **42** mappale **776** subalterno **2**, categoria A/4, classe 2, superficie catastale 54 mq (54 mq escluse aree scoperte), consistenza 2,5 vani, posto al piano T, rendita: Euro 161,39.
- foglio **42** mappale **776** subalterno **3**, categoria A/4, classe 2, superficie catastale 64 mq (63 mq escluse aree scoperte), consistenza 2,5 vani, posto al piano 1, - rendita: Euro 161,39.
- foglio **42** mappale **776** subalterno **4**, categoria C/2, classe 1, superficie catastale 328 mq, consistenza 172 mq, posto al piano T-1, - rendita: Euro 648,46.
- foglio **42** mappale **776** subalterno **5**, categoria C/7, classe 1, superficie catastale 45 mq, consistenza 45 mq, posto al piano T, - rendita: Euro 21,85.
- foglio **42** mappale **776** subalterno **6**, categoria C/7, classe 1, superficie catastale 26 mq, consistenza 26 mq, posto al piano T, - rendita: Euro 12,62.
- foglio **42** mappale **672** subalterno **1**, categoria C/2, classe 1, superficie catastale 10 mq, consistenza 6 mq, posto al piano 1, - rendita: Euro 22,62.

Catasto terreni:

- foglio **42** mappale **776** qualità Ente urbano, superficie catastale are 14 ca 46, - reddito agrario: Euro 0,00, - reddito dominicale: Euro 0,00.
- foglio **42** mappale **672** qualità Ente urbano, superficie catastale are 00 ca 08, - reddito agrario: Euro 0,00, - reddito dominicale: Euro 0,00.

Note:

Di seguito si riporta la cronistoria delle mutazioni catastali che negli anni hanno portato alla costituzione dell'attuale particella:

Catasto Fabbricati:

"Fg. 42, mapp. 776, sub. 1-2-3-4-5-6":

Le particelle **foglio 42, mappale 776, sub 1** - Ente Urbano, **sub 2** - cat. A/4, **sub 3** - cat. A/4, **sub 4** - cat. C/2, **sub 5** - cat. C/7, **sub 6** - cat. C/7 furono costituite con pratica DOCFA del 28/02/2007 Pratica n. CN0074651 in atti dal 28/02/2007 (n. 990.1/2007)

Giudice Dr. Rodolfo Magri
Perito: Ing. Mauro Abbona

(In seguito, ad esclusione dell'inserimento in visura dei dati di superficie, non sono state apportate variazioni)

Vedi visure storiche allegate alla presente relazione peritale.

"Fig. 42, mapp. 672, sub. 1":

La particelle **foglio 42, mappale 672, sub 1** - cat. C/2 fu costituita con pratica DOCFA del 28/02/2007 Pratica n. CN0074651 in atti dal 28/02/2007 (n. 990.1/2007)

(In seguito, ad esclusione dell'inserimento in visura dei dati di superficie e un aggiornamento planimetrico del 15/06/2016 pratica CN0090405 (n. 24753.1/2016), non sono state apportate variazioni)

Vedi visura storica allegata alla presente relazione peritale.

Catasto Terreni:

"Fig. 42, mapp. 776 - Ente urbano di are 14,46"

1) la particella originaria foglio 42, mappale 776 - Ente urbano di are 2,70 venne creata con Tipo Mappale del 26/02/2007 Pratica n. CN0055478 in atti dal 26/02/2007 (n. 55478.1/2007);

2) con tipo mappale del 26/02/2007 Pratica n. CN0055478 in atti dal 26/02/2007 (n. 55478.2/2007) i mappali 778 di are 2,90, 780 di are 1,92, 558 di are 2,30, 562 di are 0,53, 673 di are 0,61, 674 di are 0,43, 675 di are 0,56, 736 di are 0,86 e 561 di are 1,62 vennero soppressi e accorpati al mappale 776 di are 2,70 costituendo la seguente particella:

- **foglio 42, particella 776 - Ente Urbano di are 14,46** oggetto del presente **Lotto 2 corpo A**

Vedi visura storica allegata alla presente relazione peritale.

"Fig. 42, mapp. 672 - Ente urbano di are 0,08"

1) la particella originaria foglio 42, mappale 776 - Fabbricato promiscuo di are 0,08 venne creata con Tipo Mappale del 26/02/2007 Pratica n. CN0055478 in atti dal 26/02/2007 (n. 55478.1/2007);

2) con tipo mappale del 10/11/2017 Pratica n. CN0210891 in atti dal 10/11/2017 (n. 210891.1/2017) venne creata l'attuale particella:

- **foglio 42, particella 672 - Ente Urbano di are 0,08** oggetto del presente **Lotto 2 - corpo A**

Vedi visura storica allegata alla presente relazione peritale.

Coerenze:

Il tutto in unico corpo fra le coerenze dei mappali 775, 777, 779, 782, 539, 554, 556, 560 del medesimo foglio 42 e strada vicinale.

B. Piena proprietà per la quota di 1/1 di Terreni agricoli siti in Limone Piemonte (CN), Borgata Tetti Gross, Corso Nizza, 82

I terreni in oggetto, costituiti da 4 appezzamenti (mapp. 777, 775, 841 e 782) della superficie complessiva pari a mq. 2.378 con orografia a media attività, formano un unico corpo con l'area di pertinenza dei fabbricati di cui al **Corpo "A"** del presente **Lotto 2** e risultano accessibili direttamente dalla strada comunale che si diparte dalla strada statale 20 denominata Corso Nizza.

La tessitura attuale è costituita principalmente da prato e bosco.

In base al Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.) i mappali 777, 775 e 841 ricadono, così come i ruderi di cui al **Corpo "A"**, in ambito **AR - Annucleamenti Rurali**, le cui caratteristiche edificatorie sono già state riportate in precedenza, mentre il mappale 782 ricade in Ambito **E1 - Aree agricole di rispetto dagli abitati e di salvaguardia ambientale**.

Accessori: nessuno

Giudice Dr. Rodolfo Magri
Perito: Ing. Mauro Abbona

Identificativi catastali

Quanto sopra descritto è identificato al catasto come segue:

intestata a:

proprietà 1/1

Catasto terreni:

- foglio **42** mappale **775**
 - Porzione AA: qualità Seminativo irriguo, classe 1, superficie catastale are 03 ca 09, - reddito agrario: Euro 0,88, - reddito dominicale: Euro 0,80.
 - Porzione AB: qualità Pascolo, classe 1, superficie catastale are 00 ca 55, - reddito agrario: Euro 0,02, - reddito dominicale: Euro 0,03.
 - Porzione AC: qualità Pascolo arborato, classe U, superficie catastale are 02 ca 76, - reddito agrario: Euro 0,10, - reddito dominicale: Euro 0,14.
- foglio **42** mappale **777** qualità Pascolo arborato, classe U, superficie catastale are 02 ca 20, - reddito agrario: Euro 0,08, - reddito dominicale: Euro 0,11.
- foglio **42** mappale **782** qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale are 11 ca 40, - reddito agrario: Euro 2,36, - reddito dominicale: Euro 1,77.
- foglio **42** mappale **841** (ex 573/parte) qualità Prato irriguo, classe 2, superficie catastale are 03 ca 78, - reddito agrario: Euro 0,88, - reddito dominicale: Euro 0,88.

Note:

Di seguito si riporta la cronistoria delle mutazioni catastali che negli anni hanno portato alla costituzione delle attuali particelle:

Catasto terreni:

"Fg. 42, mapp. 775 di are 6,40"

- 1) la particella originaria foglio 42, mappale 564 di are 14,61 era così censita sin dall'impianto meccanografico del 29/06/1977;
- 2) con frazionamento del 03/11/1972 in atti dal 01/08/1979 (n. 2379) venne frazionata la più ampia particella 564 - di are 14,61 e costituite le seguenti particelle:
 - foglio 42, particella 564 di are 9,10
 - foglio 42, particella 564 di are 9,10
- 3) con Tipo mappale del 26/02/2007 Pratica n. CN0055478 in atti dal 26/02/2007 (n. 55478.1/2007) venne soppresso il mappale 564 di are 9,10 e costituite le seguenti particelle:
 - foglio 42, particella 776 di are 2,70 oggetto del presente **Lotto 2 - corpo A**
 - foglio 42, particella 775 di are 6,40 oggetto del presente **Lotto 2 - corpo B**

(In seguito, ad esclusione della variazione culturale con suddivisione in porzioni, non sono state apportate variazioni)

Vedi visura storica allegata alla presente relazione peritale.

"Fg. 42, mapp. 777 di are 2,20"

- 1) la particella originaria foglio 42, mappale 563 di are 5,29 era così censita sin dall'impianto meccanografico del 29/06/1977;
- 2) con frazionamento del 03/11/1972 in atti dal 01/08/1979 (n. 2379) venne frazionata la più ampia particella 563 - di are 5,29 e costituite le seguenti particelle:
 - foglio 42, particella 563 di are 5,10
 - foglio 42, particella 743 di are 0,19
- 3) con Tipo mappale del 26/02/2007 Pratica n. CN0055478 in atti dal 26/02/2007 (n. 55478.1/2007) venne soppresso il mappale 563 di are 5,10 e costituite le seguenti particelle:

Giudice Dr. Rodolfo Magri
Perito: Ing. Mauro Abbona

contro

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

- foglio 42, particella 778 di are 2,90 - accorpata alla particella 776 di cui al **Lotto 2 - corpo A**

- **foglio 42, particella 777 di are 2,20** oggetto del presente **Lotto 2 - corpo B**

(In seguito, ad esclusione della variazione colturale, non sono state apportate variazioni)

Vedi visura storica allegata alla presente relazione peritale.

"Fg. 42, mapp. 782 di are 11,40"

1) la particella originaria foglio 42, mappale 533 di are 115,66 era così censita sin dall'impianto meccanografico del 29/06/1977;

2) con frazionamento del 03/11/1972 in atti dal 01/08/1979 (n. 2379) venne frazionata la più ampia particella 533 - di are 115,66 e costituite le seguenti particelle:

- foglio 42, particella 533 di are 33,60
- foglio 42, particella 732 di are 3,16
- foglio 42, particella 733 di are 50,80
- foglio 42, particella 734 di are 28,10

3) con frazionamento del 27/04/2007 Pratica n. CN0317131 in atti dal 27/04/2007 (n. 317131.1/2007) venne soppresso il mappale 533 - di are 33,60 e costituite le seguenti particelle:

- foglio 42, particella 781 di are 22,20

- **foglio 42, particella 782 di are 11,40** oggetto del presente **Lotto 2 - corpo B**

Vedi visura storica allegata alla presente relazione peritale.

"Fg. 42, mapp. 841 di are 3,78"

1) la particella originaria foglio 42, mappale 573 di are 14,29 era così censita sin dall'impianto meccanografico del 29/06/1977;

2) con frazionamento del 27/01/2022 Pratica n. CN0007237 in atti dal 27/01/2022 (n. 7237.1/2022) venne soppresso il mappale 573 di are 14,29 e costituite le seguenti particelle:

- foglio 42, particella 840 di are 10,51 che in seguito ad atto di compravendita rogito notaio Ocleppo Franco in data 12/05/2022 - Rep. 6187/5137 (precedente all'atto di pignoramento) - trascritto a Cuneo in data 19/05/2022 ai nn. 5346/4256, è stato trasferito a terzi e pertanto escluso dai cespiti oggetto di esecuzione

- **foglio 42, particella 841 di are 3,78** oggetto del presente **Lotto 2 - corpo B**

Vedi visura storica allegata alla presente relazione peritale.

Coerenze:

- 1) **Mappali 775 e 777 del foglio 42** in unico corpo fra le coerenze dei mappali 735, 743, 781, 779, 776 (di cui al corpo "A" del presente Lotto 2) del medesimo foglio 42 e strade vicinali su due lati.
- 2) **Mappale 782 del foglio 42** fra le coerenze dei mappali 779, 781, 539, 557, e 776 (di cui al corpo "A" del presente Lotto 2) del medesimo foglio 42
- 3) **Mappale 841 del foglio 42** fra le coerenze dei mappali 560, 784, 840 e strada vicinale del medesimo foglio 42

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	periferica (1,5 km dal centro) - annucleamento rurale (normale) a traffico locale
Servizi della zona: (riferiti al centro)	biblioteca (buono), campo da calcio (buono), campo da tennis (buono), centro sportivo (buono), cinema (buono), farmacie (buono), municipio (buono), negozio al dettaglio (buono), palestra (buono), parco giochi (buono), parco giochi (buono), scuola materna (buono), scuola elementare (buono). la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Giudice Dr. Rodolfo Magri
Perito: Ing. Mauro Abbona

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

contro

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

la zona presenta i seguenti servizi ad alta tecnologia:
impianti ed attrezzature sciistiche

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale / turistica
le attrazioni storiche presenti sono: forti ottocenteschi.

Collegamenti pubblici (km): ferrovia (2,5 km).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo effettuato il 21/10/2024 gli immobili risultano liberi.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

- **SERVITU' DI PASSAGGIO PEDONALE E CARRAIO**

indicata sull'atto di compravendita rogito Notaio Musso Mario in data 29/05/2007 -
Rep. n. 91974/7649 e trascritto a Cuneo in data 27/06/2007 ai nn. 7050/5025

Di seguito si riportano alcune dichiarazioni indicate sulla nota di trascrizione:

- *i venditori, riservano a favore dei restanti loro beni in zona, servitù di passaggio pedonale e carraio a minor danno del fondo servente, da esercitare sul mappale 782 come sopra venduto ed a monte dello stesso per una larghezza di metri lineari cinque, per l'accesso e recesso dai fondi dominanti alla strada statale numero 20 tramediante altri beni di proprietà dei proprietari dei fondi dominanti.*

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

- Iscrizione volontaria (Attiva)
derivante da: Concessione a garanzia di apertura di credito
a favore di

[REDACTED]
- quota 1/1

contro

[REDACTED]
- quota 1/1

a firma di: Dottor Gallo Enrico, Notaio in Cuneo in data 05/09/2012 - Rep. n.
51867/2921

iscritto a: Cuneo in data 12/09/2012 - Reg. Gen. n. 9241 - Reg. Part. n. 909

importo ipoteca: Euro 10.500.000,00

importo capitale: Euro 6.000.000,00

Riferito limitatamente a:

Quota 1/1 della piena proprietà di

Comune di Limone Piemonte:

Catasto Fabbricati:

* foglio 42, particella 776, subalterno 1 - Ente Comune

* foglio 42, particella 776, subalterno 2 - Categoria A/4 - Abitazione tipo popolare
di 2,5 vani

* foglio 42, particella 776, subalterno 3 - Categoria A/4 - Abitazione tipo popolare
di 2,5 vani

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice Dr. Rodolfo Magri
Perito: Ing. Mauro Abbona

ASTE
GIUDIZIARIE®

contro

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

- * foglio 42, particella 776, subalterno 4 - Categoria C/2 - Magazzino/deposito di mq. 172
 - * foglio 42, particella 776, subalterno 5 - Categoria C/7 - Tettoia di mq. 45
 - * foglio 42, particella 776, subalterno 6 - Categoria C/7 - Tettoia di mq. 26
- Catasto Terreni:
- * foglio 42, particella 776, Ente Urbano di are 14,46
- Catasto Fabbricati:
- * foglio 42, particella 672, subalterno 1 - Magazzino/deposito di mq. 6;
- Catasto Terreni:
- * foglio 42, particella 775 - Terreno di are 6,40
 - * foglio 42, particella 777 - Terreno di are 2,20
 - * foglio 42, particella 782 - Terreno di are 11,40
- costituenti il presente **Lotto 2**
- * Altri immobili pignorati in Limone Piemonte costituenti i restanti Lotti.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

A margine della predetta ipoteca risultano le seguenti annotazioni:

- Annotazione per **Atto integrativo ad apertura di credito in conto corrente** presentata in data 24/06/2015 - Reg. Gen. n. 5368 - Reg. Part. n. 471
- Annotazione per **Atto di conferma apertura di credito in conto corrente** presentata in data 30/11/2018 - Reg. Gen. n. 10792 - Reg. Part. n. 1293

Si precisa infine che in caso di vendita del presente Lotto 2, la cancellazione della predetta ipoteca dovrà pertanto essere limitata ai seguenti immobili trasferiti:

Comune di Limone Piemonte - quota 1/1:

Catasto Fabbricati:

- foglio 42, particella 776, subalterno 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6

Catasto Terreni:

- foglio 42, particella 776, Ente Urbano di are 14,46

Catasto Fabbricati:

- foglio 42, particella 672, subalterno 1

Catasto Terreni:

- foglio 42, particella 775 - Terreno di are 6,40

- foglio 42, particella 777 - Terreno di are 2,20

- foglio 42, particella 782 - Terreno di are 11,40

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

- Iscrizione volontaria (Attiva)
derivante da: Concessione a garanzia di apertura di credito
a favore di

[REDACTED]

- quota 1/1

contro

[REDACTED]

- quota 1/1

a firma di: Dottor Musso Mario, Notaio in Cuneo in data 12/06/2015 - Rep. n. 5005/574

iscritto a Cuneo in data 15/06/2015 - Reg. Gen. n. 5005 - Reg. Part. n. 574

importo ipoteca: Euro 11.400.000,00

importo capitale: Euro 7.600.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Riferito limitatamente a:

Quota 1/1 della piena proprietà di

Comune di Limone Piemonte:

Catasto Terreni:

- * foglio 42, particella 573 - Terreno di are 14,29 che in seguito a frazionamento del 27/01/2022 è stato soppresso dando origine alle seguenti particelle:

Giudice Dr. Rodolfo Magri
Perito: Ing. Mauro Abbona

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

contro



- foglio **42**, particella **841** di are 3,78 oggetto del presente **Lotto 2**
- foglio 42, particella 840 di are 10,51 che in seguito ad atto di compravendita rogito notaio Ocleppo Franco in data 12/05/2022 - Rep. 6187/5137 (precedente all'atto di pignoramento) - trascritto a Cuneo in data 19/05/2022 ai nn. 5346/4256, è stato trasferito a terzi e pertanto escluso dai cespiti oggetto di esecuzione

* Altri immobili pignorati in Limone Piemonte costituenti i restanti Lotti.

A margine della predetta ipoteca risultano le seguenti annotazioni:

- Annotazione per **Atto di conferma apertura di credito in conto corrente** presentata in data 30/11/2018 - Reg. Gen. n. 10793 - Reg. Part. n. 1294
- Annotazione per **Restrizione di beni** presentata in data 19/05/2022 - Reg. Gen. n. 5303 - Reg. Part. n. 437 in forza di atto rogito: Dottor Ocleppo Franco, Notaio in Torino in data 12/05/2022 - Rep. 6186/5129
Col presente atto la Banca mutuante ha assentito a cancellazione parziale della predetta ipoteca sui seguenti beni:
 - foglio **42**, particella **840** (ex 573/parte) - Terreno di are 10,51 (*NON oggetto di esecuzione in quanto trasferito a terzi in data antecedente al pignoramento*)

Si precisa infine che in caso di vendita del presente **Lotto 2**, la cancellazione della predetta ipoteca dovrà pertanto essere limitata ai seguenti immobili trasferiti:

Comune di Limone Piemonte - quota 1/1:

Catasto Terreni:

- **foglio 42, particella 841** (ex 573/parte) - **Terreno di are 3,78**

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (atto di precetto, rimasto infruttuoso, notificato in data 07/05/2024 per il pagamento della somma complessiva di Euro 8.206.061,29, oltre agli interessi maturati e maturandi a far data dal 17 gennaio 2024, agli oneri fiscali di registrazione del decreto ingiuntivo, alle spese di notifica del medesimo precetto ed a quelle dell'eventuale esecuzione forzata)

a favore di

[REDACTED] - quota 1/1

contro

[REDACTED] - quota 1/1

a firma di: U.N.E.P. - Tribunale di Cuneo in data 07/06/2024 - Rep. n. 2160
trascritto a: Cuneo in data 09/07/2024 - Reg. Gen. n. 6477 - Reg. Part. n. 5419

Riferito limitatamente a:

Quota 1/1 della piena proprietà di

Comune di Limone Piemonte:

Catasto Fabbricati:

- * **Immobilie n. 4:** foglio **42**, particella **776**, subalterno **1** - Ente Comune;
- * **Immobilie n. 5:** foglio **42**, particella **776**, subalterno **2** - Categoria **A/4** - Abitazione tipo popolare;
- * **Immobilie n. 6:** foglio **42**, particella **776**, subalterno **3** - Categoria **A/4** - Abitazione tipo popolare;
- * **Immobilie n. 7:** foglio **42**, particella **776**, subalterno **4** - Categoria **C/2** - Magazzino/deposito;

Giudice Dr. Rodolfo Magri
Perito: Ing. Mauro Abbona

- * **Immobile n. 8:** foglio 42, particella 776, subalterno 5 - Categoria C/7 - Tettoia;
 - * **Immobile n. 9:** foglio 42, particella 776, subalterno 6 - Categoria C/7 - Tettoia;
- Catasto Terreni:
- * **Immobile n. 10:** foglio 42, particella 776, Ente Urbano di are 14,46;
- Catasto Fabbricati:
- * **Immobile n. 11:** foglio 42, particella 672, subalterno 1 - Magazzino/deposito;
- Catasto Terreni:
- * **Immobile n. 16:** foglio 42, particella 775 - Terreno di are 6,40;
 - * **Immobile n. 17:** foglio 42, particella 777 - Terreno di are 2,20;
 - * **Immobile n. 18:** foglio 42, particella 782 - Terreno di are 11,40;
 - * **Immobile n. 21:** foglio 42, particella 573 - Terreno di are 14,29 che in seguito a frazionamento del 27/01/2022 è stato soppresso dando origine alle seguenti particelle:
 - foglio 42, particella 841 di are 3,78 oggetto del presente **Lotto 2**
 - foglio 42, particella 840 di are 10,51 che in seguito ad atto di compravendita rogito notaio Ocleppo Franco in data 12/05/2022 - Rep. 6187/5137 (precedente all'atto di pignoramento) - trascritto a Cuneo in data 19/05/2022 ai nn. 5346/4256, è stato trasferito a terzi e pertanto escluso dai cespiti oggetto di esecuzione
- costituenti il presente **Lotto 2**
- * Altri immobili pignorati in Borgo San Dalmazzo ed in Limone Piemonte costituenti i restanti Lotti.

Si precisa infine che in caso di vendita del presente Lotto 2, la cancellazione della predetta trascrizione pregiudizievole dovrà pertanto essere limitata ai seguenti immobili trasferiti:

Comune di Limone Piemonte - quota 1/1:

Catasto Fabbricati:

- foglio 42, particella 776, subalterno 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6

Catasto Terreni:

- foglio 42, particella 776, Ente Urbano di are 14,46;

Catasto Fabbricati:

- foglio 42, particella 672, subalterno 1

Catasto Terreni:

- foglio 42, particella 775 - Terreno di are 6,40

- foglio 42, particella 777 - Terreno di are 2,20

- foglio 42, particella 782 - Terreno di are 11,40

- foglio 42, particella 573 - Terreno di are 14,29 (attuale particella 841 oggetto di esecuzione e 840 NON in capo all'esecutato).

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Relativamente ai fabbricati di vecchia costruzione, essendo stati realizzati prima del 01/09/1967 (come dichiarato sugli atti di provenienza) e non essendoci atti amministrativi Comunali riguardanti l'immobile in oggetto, gli stessi vengono acquisiti come esistenti ed i volumi e le superfici considerati conformi alla normativa urbanistica.

4.3.2. *Conformità catastale:*

La situazione censita al N.C.E.U. rappresenta correttamente lo stato di fatto dell'immobile.

Si segnala solo che le due tettoie mappale 776 sub 5 e 6 risultano crollate.

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Giudice Dr. Rodolfo Magri

Pento: Ing. Mauro Abbona

contro

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®5.1 **Attuali proprietari:***Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota di 1/1*

proprietario dal 16/12/2010 ad oggi

in forza di: **atto di TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'**

a firma di: Dott.ssa Pilepich Barbara, Notaio in Boves in data 16/12/2010 - Rep. n. 20270/2944

trascritto a: Cuneo in data 31/12/2010 - Rg. Gen. n. 12978 - Reg. Part. 10043

Riferito limitatamente a:

Quota 1/1 della piena proprietà di

Comune di Limone Piemonte:

Catasto fabbricati:

- * foglio 42, particella 776, subalterno 2 - Categoria A/4 - abitazione tipo popolare di 2,5 vani
 - * foglio 42, particella 776, subalterno 3 - Categoria A/4 - abitazione tipo popolare di 2,5 vani
 - * foglio 42, particella 776, subalterno 4 - Categoria C/2 - magazzini/depositi di mq 172
 - * foglio 42, particella 776, subalterno 5 - Categoria C/7 - tettoia di mq 45
 - * foglio 42, particella 776, subalterno 6 - Categoria C/7 - tettoia di mq 26
 - * foglio 42, particella 672, subalterno 1 - Categoria C/2 - magazzini/depositi di mq 6
- costituenti il **Corpo "A"** del presente **Lotto 2**

Catasto terreni:

- * foglio 42, particella 573 di are 14,29 che in seguito a frazionamento del 27/01/2022 è stato soppresso dando origine alle seguenti particelle:
 - foglio 42, particella 841 di are 3,78 oggetto del presente **Lotto 2 - Corpo "B"**;
 - foglio 42, particella 840 di are 10,51 che in seguito ad atto di compravendita rogito notaio Ocleppo Franco in data 12/05/2022 - Rep. 6187/5137 (precedente all'atto di pignoramento) - trascritto a Cuneo in data 19/05/2022 ai nn. 5346/4256, è stato trasferito a terzi e pertanto escluso dai cespiti oggetto di esecuzione;
 - * foglio 42, particella 775 di are 6,40
 - * foglio 42, particella 777 di are 2,20
 - * foglio 42, particella 782 di are 11,40
- costituenti il **Corpo "B"** del presente **Lotto 2**
- * Altri immobili pignorati in Borgo San Dalmazzo ed in Limone Piemonte costituenti i restanti Lotti.
 - * Altro terreno (fg. 42, mapp. 779 di are 1,24) non oggetto di esecuzione forzata.

5.2 **Precedenti proprietari:**

•

Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota di 1/1

proprietario dal 29/05/2007 al 16/12/2010

in forza di: **ATTO DI COMPRAVENDITA**

a firma di Dottor Musso Mario, Notaio in Cuneo in data 29/05/2007 - Rep. n. 91947/7649

trascritto a Cuneo in data 27/06/2007 - Reg. Gen. n. 7050 - Reg. Part. 5025

Riferito limitatamente a:

Quota 1/1 della piena proprietà di

Comune di Limone Piemonte:

Catasto fabbricati:

- * foglio 42, particella 776, subalterno 2 - Categoria A/4 - abitazione tipo popolare di 2,5 vani
- * foglio 42, particella 776, subalterno 3 - Categoria A/4 - abitazione tipo popolare di 2,5 vani

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®Giudice Dr. Rodolfo Magri
Perito: Ing. Mauro AbbonaASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

contro

ASTE
GIUDIZIARIE®

- * foglio 42, particella 776, subalterno 4 - Categoria C/2 - magazzini/depositi di mq 172
 - * foglio 42, particella 776, subalterno 5 - Categoria C/7 - tettoia di mq 45
 - * foglio 42, particella 776, subalterno 6 - Categoria C/7 - tettoia di mq 26
 - * foglio 42, particella 776, subalterno 1 - Terreno (Bene Comune non Censibile)
- derivanti tutti dall'accorpamento con Tipo mappale in data 26/02/2007 dei mappali 776, 778 (ex 563/parte), 780 (ex 732/parte), 558, 562, 673, 674, 675, 736, 561 e dalla successiva costituzione a catasto fabbricati in data 28/02/2007
- * foglio 42, particella 672, subalterno 1 (ex sub 2) - Categoria C/2 - magazzino/deposito di mq 6,
- costituenti il **Corpo "A"** del presente **Lotto 2**

Catasto terreni:

- * foglio 42, particella 573 di are 14,29
- * foglio 42, particella 775 (ex 564/parte) di are 6,40
- * foglio 42, particella 777 (ex 563/parte) di are 2,20
- * foglio 42, particella 782 (ex 533/parte) di are 11,40

costituenti il **Corpo "B"** del presente **Lotto 2**

- * Altri immobili pignorati in Limone Piemonte costituenti i restanti Lotti.
- * Altro terreno (fg. 42, mapp. 779 di are 1,24) non oggetto di esecuzione forzata.

Di seguito si riportano alcune dichiarazioni indicate sulla nota di trascrizione:

- Nella presente vendita è compresa la comproprietà del forno individuato in catasto terreni al foglio 42 numero 557 di are 0,11 - Forno comune
- I venditori, riservano a favore dei restanti loro beni in zona, servitù di passaggio pedonale e carraio a minor danno del fondo servente, da esercitare sul mappale 782 come sopra venduto ed a monte dello stesso per una larghezza di metri lineari cinque, per l'accesso e recesso dai fondi dominanti alla strada statale numero 20 tramite altri beni di proprietà dei proprietari dei fondi dominanti.

- 1) [REDACTED]
Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota di 1/5 (equivalente a 15/75)
- 2) [REDACTED]
Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota di 1/5 (equivalente a 15/75)
- 3) [REDACTED]
Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota di 1/5 (equivalente a 15/75)
- 4) [REDACTED]
Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota di 1/15 (equivalente a 5/75)
- 5) [REDACTED]
Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota di 1/15 (equivalente a 5/75)
- 6) [REDACTED]
Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota di 1/15 (equivalente a 5/75)
- 7) [REDACTED]
Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota di 1/25 (equivalente a 3/75)

Giudice Dr. Rodolfo Magri
Perito: Ing. Mauro Abbona

contro

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

8)

[REDACTED]

Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota di 1/25 (equivalente a 3/75)

9)

[REDACTED]

Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota di 1/25 (equivalente a 3/75)

10)

VIALE MARIA
[REDACTED]*Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota di 1/25 (equivalente a 3/75)*

11)

[REDACTED]

Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota di 1/25 (equivalente a 3/75)
proprietari dal 14/03/2006 al 29/05/2007
in forza di:a) **DENUNCIA DI SUCCESSIONE** - atto mortis causa del Sig. [REDACTED]

e deceduto il [REDACTED]

denuncia registrata a Cuneo in data 14/09/2006 al n. 54 - Vol. 1404
trascritta a: Cuneo in data 16/02/2007 - Reg. Gen. n. 2038 - Reg. Part. 1522b) **ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'** del defunto Sig. [REDACTED]

e deceduto il [REDACTED]

a firma di: Dottor Musso Mario, notaio in Cuneo in data 29/05/2007 - Rep. n.
91947/7649

trascritta a: Cuneo in data 27/06/2007 - Reg. Gen. n. 7051 - Reg. Part. 5026

Riferito limitatamente a:

Quota 1/1 della piena proprietà di

Comune di Limone Piemonte:

Catasto Terreni

* foglio 42, particella 573 di are 14,29;

* foglio 42, particella 561, subalterno 3 - fabbricato rurale che in seguito al Tipo mappale del 26/02/2007 è stato accorpato nell'attuale particella 776 oggetto del presente **Lotto 2 -****Corpo A;*** foglio 42, particella 674 di are 0,43 che in seguito al Tipo mappale del 26/02/2007 è stata accorpata nell'attuale particella 776 oggetto del presente **Lotto 2 - Corpo A;*** foglio 42, particella 736 di are 0,43 che in seguito al Tipo mappale del 26/02/2007 è stata accorpata nell'attuale particella 776 oggetto del presente **Lotto 2 - Corpo A;**

* foglio 42, particella 563 di are 5,10 che in seguito a Tipo mappale del 26/02/2007 è stata soppressa dando origine alle seguenti particelle:

- foglio 42, particella 778 di are 2,90 accorpata nell'attuale particella 776 oggetto del presente **Lotto 2 - Corpo A;**- foglio 42, particella 777 di are 2,20 oggetto del presente **Lotto 2 - Corpo B;**

* foglio 42, particella 564 di are 9,10 che in seguito a Tipo mappale del 26/02/2007 è stata soppressa dando origine alle seguenti particelle:

- foglio 42, particella 775 di are 6,40 oggetto del presente **Lotto 2 - Corpo B;**- foglio 42, particella 776 di are 2,70 oggetto del presente **Lotto 2 - Corpo A;**

* foglio 42, particella 732 di are 3,16 che in seguito a Tipo mappale del 26/02/2007 è stata soppressa dando origine alle seguenti particelle:

- foglio 42, particella 780 di are 1,92 accorpata nell'attuale particella 776 oggetto del presente **Lotto 2 - Corpo A;**- foglio 42, particella 779 di are 1,24 **NON** oggetto di esecuzione forzata;ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®Giudice Dr. Rodolfo Magri
Perito: Ing. Mauro Abbona

41 di 270

ASTE
GIUDIZIARIE®

contro

ASTE
GIUDIZIARIE®

- * foglio 42, particella 533 di are 33,60 che in seguito al frazionamento del 27/04/2007 è stata soppressa dando origine alle seguenti particelle:
 - foglio 42, particella 782 di are 11,40 oggetto del presente **Lotto 2 - Corpo B**;
 - foglio 42, particella 781 di are 22,20 *NON* oggetto di esecuzione forzata;
- * foglio 42, particella 561, subalterno 1 - fabbricato rurale che in seguito al Tipo mappale del 26/02/2007 è stato accorpato nell'attuale particella 776 oggetto del presente **Lotto 2 - Corpo A**;
- * foglio 42, particella 562 di are 0,53 che in seguito al Tipo mappale del 26/02/2007 è stata accorpata nell'attuale particella 776 oggetto del presente **Lotto 2 - Corpo A**;
- * foglio 42, particella 561, subalterno 4 - fabbricato rurale che in seguito al Tipo mappale del 26/02/2007 è stato accorpato nell'attuale particella 776 oggetto del presente **Lotto 2 - Corpo A**;
- * foglio 42, particella 675 di are 0,59 che in seguito al Tipo mappale del 26/02/2007 è stata accorpata nell'attuale particella 776 oggetto del presente **Lotto 2 - Corpo A**;
- * foglio 42, particella 558 - fabbricato rurale di are 2,30 che in seguito al Tipo mappale del 26/02/2007 è stato accorpato nell'attuale particella 776 oggetto del presente **Lotto 2 - Corpo A**;
- * foglio 42, particella 561, subalterno 2 - fabbricato rurale che in seguito al Tipo mappale del 26/02/2007 è stato accorpato nell'attuale particella 776 oggetto del presente **Lotto 2 - Corpo A**;
- * foglio 42, particella 673 - fabbricato rurale di are 0,61 che in seguito al Tipo mappale del 26/02/2007 è stato accorpato nell'attuale particella 776 oggetto del presente **Lotto 2 - Corpo A**;
- * foglio 42, particella 672, subalterno 2 (attuale subalterno 1) - fabbricato rurale oggetto del presente **Lotto 2 - Corpo A**.
- * Altri immobili pignorati in Limone Piemonte costituenti altri Lotti.
- * Altri immobili *NON* in capo all'esecutato e *NON* oggetto di pignoramento.

- I predetti immobili Fg. 42, Mapp. 573, 561 sub 1-2-3-4, 674, 736, 563, 564, 732, 533, 562, 675, 558, 673, 672 sub 2 oggetto del presente **Lotto 2** sono pervenuti in piena proprietà del Sig.

[REDACTED] e deceduto il [REDACTED]

tramite i seguenti atti:

a) quota 1/1 della piena proprietà

dei seguenti immobili originari in **Comune di Limone Piemonte**:

- foglio 42, particella 561, subalterno 3 - porzione di fabbricato rurale con diritto al forno mappale 557 del foglio 42;
- foglio 42, particella 674 di are 0,86;
- foglio 42, particella 573 di are 14,29;
- foglio 42, particella 672, subalterno 2 - porzione di fabbricato rurale con diritto al forno mappale 557 del foglio 42.

proprietario da data antecedente il ventennio al 14/03/2006

in forza di: **ATTO DI COMPRAVENDIA**

a firma di Dottor Gallo Bruno, Notaio in Cuneo in data 07/06/1979 - Rep. 23359/7914

trascritto a: Cuneo in data 07/07/1979 - Reg. Gen. n. 5388 - Reg. Part. 4425

Si precisa che i sopracitati immobili sono stati trasferiti per la quota di 1/1 dalla precedente proprietaria:

[REDACTED]

b.1) quota 1/1 della piena proprietà

dei seguenti immobili originari in **Comune di Limone Piemonte**:

- foglio 42, particella 533 di are 33,60;
- foglio 42, particella 558 di are 2,30.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice Dr. Rodolfo Magri
Perito: Ing. Mauro Abbona



contro

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**b.2) quota 1/4 della piena proprietà**dei seguenti immobili originari in **Comune di Limone Piemonte**:

- foglio 42, particella 561, subalterno 1 - porzione di fabbricato rurale;
- foglio 42, particella 562 di are 0,53.

b.3) quota 1/2 della piena proprietàdei seguenti immobili originari in **Comune di Limone Piemonte**:

- foglio 42, particella 561, subalterno 2 - porzione di fabbricato rurale;
- foglio 42, particella 673 di are 0,61.

In riferimento ai predetti mappali 561/2 e 673 si precisa che sull'atto viene riportato che la restante metà indivisa già apparteneva al Sig. [REDACTED] in forza dell'atto del 21/06/1964 notaio Gancia

proprietario da data antecedente il ventennio al 14/03/2006

in forza di: **ATTO DI DIVISIONE**

a firma di Dottor Parola Carlo Alberto, Notaio in Busca in data 07/08/1976 - Rep. 9652/5884

trascritto a Cuneo in data 01/09/1976 - Reg. Gen. n. 6753 - Reg. Part. 5547

Si precisa che i sopracitati immobili sono stati trasferiti per le quote sopra indicate dai precedenti proprietari:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

c) quota 1/1 della piena proprietàdei seguenti immobili originari in **Comune di Limone Piemonte**:

- foglio 42, particella 561, subalterno 4 - porzione di fabbricato rurale;
- foglio 42, particella 675 di are 0,59.

proprietario da data antecedente il ventennio al 14/03/2006

in forza di: **ATTO DI COMPRAVENDITA**

a firma di Dottor Parola Carlo Alberto, Notaio in Busca in data 23/12/1974 - Rep. 7566/4552

trascritto a Cuneo in data 14/01/1975 - Reg. Gen. n. 382 - Reg. Part. 356

Si precisa che i sopracitati immobili sono stati trasferiti per la quota di 1/1 dai precedenti proprietari:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

d) quota 1/4 della piena proprietàdei seguenti immobili originari in **Comune di Limone Piemonte**:

- foglio 42, particella 561, subalterno 1 - porzione di fabbricato rurale;
- foglio 42, particella 562 di are 0,53;
- foglio 42, particella 561, subalterno 2 - porzione di fabbricato rurale;
- foglio 42, particella 673 di are 0,61.

proprietario da data antecedente il ventennio al 14/03/2006

in forza di: **DENUNCIA DI SUCCESSIONE** - atto mortis causa del Sig. [REDACTED]

[REDACTED] e deceduto il [REDACTED] -

Testamento olografico pubblicato con verbale rogito notaio Gancia Biagio

registrato a: Cuneo il 26/04/1973 al n. 2314 - Vol. 263 con atto trascritto a Cuneo in data 27/09/1973 - Reg. Gen. n. 8173 - Reg. Part. 6848

Si precisa che i sopracitati immobili sono stati trasferiti per la quota di 1/2 dal precedente proprietario:

- [REDACTED]

e.1) quota 1/1 della piena proprietàdei seguenti immobili originari in **Comune di Limone Piemonte**:

- foglio 42, particella 564 di are 9,10;
- foglio 42, particella 563 di are 5,10;

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice Dr. Rodolfo Magri
Perito: Ing. Mauro Abbona

ASTE
GIUDIZIARIE®

contro

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

- foglio **42**, particella **732** di are 3,16;
- foglio **42**, particella **736** di are 0,86.

e.2) quota 1/2 della piena proprietàdei seguenti immobili originari in **Comune di Limone Piemonte**:

- foglio **42**, particella **561**, subalterno **1** - porzione di fabbricato rurale;
- foglio **42**, particella **562** di are 0,53.

proprietario da data antecedente il ventennio al 14/03/2006

in forza di: **ATTO DI DIVISIONE**

a firma di Dottor Gancia Biagio, Notaio in Borgo San Dalmazzo in data 03/11/1972 - Rep. 39570

trascritto a: Cuneo in data 05/12/1972 - Reg. Gen. n. 9136 - Reg. Part. 7368

Si precisa che i sopracitati immobili sono stati trasferiti per le quote sopra indicate dai precedenti proprietari:

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**6. PRATICHE EDILIZIE:****Relativamente al Corpo "A" - Annucleamento rurale di vecchia costruzione** - foglio **42**, particella **776**, sub. **1-2-3-4-5-6** e foglio **42**, particella **672**, sub. **1****La costruzione del fabbricato è iniziata in data anteriore al 1 settembre 1967** (come dichiarato sugli atti di provenienza)In seguito **NON** sono stati rilasciati provvedimenti autorizzativi (Licenze edilizie, Autorizzazioni, Concessioni Edilizie, Permessi di Costruire, Condoni, D.I.A.) relativi agli immobili in oggetto.ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Descrizione
Annucleamento rurale di vecchia costruzione (foglio 42 , particella 776 , sub. 1-2-3-4-5-6 e foglio 42 , particella 672 , sub. 1) di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/1 di **Annucleamento rurale di vecchia costruzione** con cortile di pertinenza sito in Limone Piemonte (CN), Borgata Tetti Gross, Corso Nizza, 82

Composto da:

Ruderi di vecchio impianto, edificati prima del 1967, costituiti da più corpi di fabbrica con le specifiche destinazioni, ricompresi, in base al Piano Regolatore Generale, in ambito **AR - Annucleamenti Rurali**, ove è consentito il recupero del patrimonio edilizio come di seguito specificato.I fabbricati, in parte ad uno ed in parte a due piani fuori terra, insistono su un'area di pertinenza di mq. 1446 (mapp. 776) + mq. 8 (mapp. 672) accessibile di fatto solo dai terreni di cui **Corpo B** del presente **Lotto 2**, in quanto la strada vicinale indicata in mappa è praticamente inesistente.

Detti terreni, meglio descritti in seguito, circondano l'area di pertinenza (mapp. 776 e 672) su tre lati e risultano accessibili direttamente dalla strada comunale che si diparte dalla strada statale 20 denominata Corso Nizza.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®Giudice Dr. Rodolfo Magri
Pento: Ing. Mauro AbbonaASTE
GIUDIZIARIE®

I singoli edifici risultano così articolati:

➤ **Edificio Mapp. 776 sub 2-3 e Mapp. 672 sub 1 in unico corpo**

Costituito da un fabbricato adibito principalmente ad abitazione ed in minima parte a sgombero eretto su due piani fuori della superficie complessiva di circa mq. 124 (*escluso balconi e ballatoi*) così articolata:

- *piano terra (mapp. 776 - sub 2)*, avente una superficie di circa mq 54, composto da una camera ed una cucina. L'accesso avviene direttamente dal cortile comune di pertinenza (sub 1).

Altezza utile dei vani: 2,70 mt

- *piano primo (mapp. 776 - sub 3)*, avente una superficie di circa mq 60, composto da una camera, una cucina ed un bagno oltre ad un balcone sul lato Sud di circa 3,40 mq, un ballatoio sul lato Ovest di circa 7,50 mq. L'accesso avviene tramite scala esterna indipendente dislocata nella parte Sud/Ovest con partenza dal cortile comune (sub 1) e arrivo sul precipitato ballatoio.

Altezza utile dei vani: 2,70 mt

- *piano primo (mapp. 672 - sub 1)*, avente una superficie di circa mq 10, composto da un locale uso sgombero. L'accesso avviene tramite scala esterna indipendente dislocata nella parte Est dell'edificio mapp. 776

Altezza utile dei vani: 2,70 mt

➤ **Edificio Mapp. 776 sub 4**

Costituito da un fabbricato adibito a magazzino eretto su due piani fuori terra della superficie complessiva di circa mq 275 (*escluso porticati*) così articolata:

- *piano terra*, avente una superficie di circa mq 162, composto da magazzino, stalla, due locali sgombero ed un porticato della superficie di circa 16 mq. L'accesso avviene direttamente dal cortile comune di pertinenza (sub 1).

Altezza utile dei vani: 2,70 mt

- *piano primo*, avente una superficie di circa mq 113, composto da due soppalchi ed un locale sgombero. L'accesso avviene esclusivamente tramite scale a pioli removibili.

Altezza utile dei vani: 2,70 mt

➤ **Edificio Mapp. 776 sub 5 e 6**

Costituito da due tettoie indipendenti attualmente crollate ad unico piano fuori terra ed eventi una superficie pari a circa mq 45 il sub 5 e circa mq 26 il sub 6. L'accesso avviene direttamente dal cortile comune di pertinenza (sub 1).

Caratteristiche costruttive degli edifici:

Tutti i fabbricati risultano realizzati con struttura tradizionale costituita da pareti in muratura portante, solai in parte in ferro e voltini di laterizio ed in parte in legno, coperture in legno con manto in lamiera ondulata; i pavimenti delle abitazioni risultano in parte in battuto ed in parte in laterizio, mentre quella del magazzino e delle tettoie in terra.

I serramenti risultano principalmente in legno con vetri semplici.

Impianti:

Dal punto di vista impiantistico si rileva la presenza dei seguenti impianti non funzionanti:

- Impianto idrosanitario sottotraccia nelle abitazioni (NON funzionante)
- Impianto elettrico con cavi in vista nelle abitazioni (NON funzionante)
- Impianto di riscaldamento nelle abitazioni esclusivamente con caminetti

Caratteristiche edificatorie del PRGC:

Di seguito di riporta l'art. 23 - Annucleamenti rurali dell'attuale PRGC atto a disciplinare l'area in cui ricado i fabbricati oggetto del presente lotto:

1. *Il P.R.G. individua topograficamente come annucleamenti rurali le borgate od i nuclei di originaria formazione rurale ove assieme alla permanenza delle attività primarie e delle connesse residenze si intende promuovere il recupero del patrimonio edilizio anche per nuovi usi.*

In essi oltre a quanto previsto nelle aree agricole (residenza, impianti e strutture a carattere aziendale con l'esclusione di nuovi impianti per l'allevamento zootecnico) sono ammesse le destinazioni di cui al comma 1 dell'art. 13 precedente.



2. Per gli edifici esistenti sono ammessi, mediante intervento diretto, la manutenzione, il risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia parziale e totale, anche con soprelevazioni ed ampliamenti di volume non superiori al 20%, purché compatibili con le tipologie esistenti e per le destinazioni precedentemente ammesse e sempreché non producano un'altezza massima superiore a ml. 7,50; 75 mc. sono comunque consentiti anche se eccedono la percentuale prescritta.

3. Qualora le condizioni igieniche, funzionali e statiche degli immobili esistenti non consentano un loro adeguato recupero, mediante ricorso a S.U.E., sono ammessi traslazioni ed accorpamenti dei volumi esistenti con intervento di demolizione e successiva ricostruzione. In tal caso tuttavia dovrà essere proposto un disegno urbanistico che reinterpreti l'organicità della borgata con unità residenziali prevalentemente accorpate, evitando costruzioni singole isolate.

Analogamente si dovranno utilizzare tipologie e materiali omogenei, che reinterpretino la tradizione costruttiva locale.

In sede di S.U.E. dovranno essere garantite aree per servizi da destinare a parcheggio pubblico nella misura di 15 mq per abitante insediabile.

Si applicano le possibilità di ampliamento e le prescrizioni relative all'altezza previsti al comma 2 precedente.

4. Qualora siano presenti ruderi di edifici diroccati è ammesso recuperarne il volume secondo i criteri di cui al c. 5.5 dell'art. 11 precedente. Per tali volumi è ammessa la ricostruzione in sito o mediante traslazione e/o accorpamento come previsto nel comma 3 precedente, mediante ricorso a S.U.E.. In caso di ruderi non si applicano comunque le possibilità di ampliamento previste nel presente articolo per gli altri edifici esistenti.

5. Si richiamano, in quanto applicabili, gli artt. 29 e 30 successivi.

STATO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE

Dal sopralluogo effettuato in data 21/10/2024 e come appare evidente dalla documentazione fotografica scattata durante le operazioni peritali, i vari corpi di fabbrica, in stato di abbandono, si presentano in pessimo stato di manutenzione e conservazione, con murature in parte lesionate, copertura completamente da rifare, soppalchi pericolanti, e tettoie crollate, pertanto tutti i corpi di fabbrica dovranno essere completamente ristrutturati oppure, mediante ricorso a S.U.E., si potranno, come assentito dal PRGC, accorpare e traslare i volumi esistenti tramite un intervento di demolizione e ricostruzione.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA (APE)

I vari corpi di fabbrica di cui al presente lotto (mapp. 776 subalterni 2-3-4-5-6 e mapp. 672 sub 1) sono esclusi dall'obbligo di dotazione APE in quanto trattasi di "ruderi" (lettera f) dell'Appendice A 'Esclusioni APE' del Decreto 26.6.2015 'Linee Guida')

Identificativi catastali

Quanto sopra descritto è identificato al catasto come segue:

intestata a:

proprietà 1/1

Catasto fabbricati:

- foglio 42 mappale 776 subalterno 1, categoria BCNC - Bene comune non censibile (cortile comune ai subalterni 2-3-4-5-6) - rendita: Euro 0,00.
- foglio 42 mappale 776 subalterno 2, categoria A/4, classe 2, superficie catastale 54 mq (54 mq escluse aree scoperte), consistenza 2,5 vani, posto al piano T, rendita: Euro 161,39.
- foglio 42 mappale 776 subalterno 3, categoria A/4, classe 2, superficie catastale 64 mq (63 mq escluse aree scoperte), consistenza 2,5 vani, posto al piano 1, - rendita: Euro 161,39.
- foglio 42 mappale 776 subalterno 4, categoria C/2, classe 1, superficie catastale 328 mq, consistenza 172 mq, posto al piano T-1, - rendita: Euro 648,46.

Giudice Dr. Rodolfo Magri
Perito: Ing. Mauro Abbona



contro



- foglio **42** mappale **776** subalterno **5**, categoria **C/7**, classe **1**, superficie catastale **45** mq, consistenza **45** mq, posto al piano **T**, - rendita: Euro **21,85**.

- foglio **42** mappale **776** subalterno **6**, categoria **C/7**, classe **1**, superficie catastale **26** mq, consistenza **26** mq, posto al piano **T**, - rendita: Euro **12,62**.

- foglio **42** mappale **672** subalterno **1**, categoria **C/2**, classe **1**, superficie catastale **10** mq, consistenza **6** mq, posto al piano **1**, - rendita: Euro **22,62**.

Catasto terreni:

- foglio **42** mappale **776** qualità Ente urbano, superficie catastale are **14** ca **46**, - reddito agrario: Euro **0,00**, - reddito dominicale: Euro **0,00**.

- foglio **42** mappale **672** qualità Ente urbano, superficie catastale are **00** ca **08**, - reddito agrario: Euro **0,00**, - reddito dominicale: Euro **0,00**.

Note:

Di seguito si riporta la cronistoria delle mutazioni catastali che negli anni hanno portato alla costituzione dell'attuale particella:

Catasto Fabbricati:

"Fig. 42, mapp. 776, sub. 1-2-3-4-5-6":

Le particelle **foglio 42, mappale 776, sub 1** - Ente Urbano, **sub 2** - cat. **A/4**, **sub 3** - cat. **A/4**, **sub 4** - cat. **C/2**, **sub 5** - cat. **C/7**, **sub 6** - cat. **C/7** furono costituite con pratica DOCFA del **28/02/2007** Pratica n. **CN0074651** in atti dal **28/02/2007** (n. **990.1/2007**)

(In seguito, ad esclusione dell'inserimento in visura dei dati di superficie, non sono state apportate variazioni) - Vedi visure storiche allegate alla presente relazione peritale.

"Fig. 42, mapp. 672, sub. 1":

La particelle **foglio 42, mappale 672, sub 1** - cat. **C/2** fu costituita con pratica DOCFA del **28/02/2007** Pratica n. **CN0074651** in atti dal **28/02/2007** (n. **990.1/2007**)

(In seguito, ad esclusione dell'inserimento in visura dei dati di superficie e un aggiornamento planimetrico del **15/06/2016** pratica **CN0090405** (n. **24753.1/2016**), non sono state apportate variazioni)

Vedi visura storica allegata alla presente relazione peritale.

Catasto Terreni:

"Fig. 42, mapp. 776 - Ente urbano di are 14,46"

1) la particella originaria foglio **42**, mappale **776** - Ente urbano di are **2,70** venne creata con Tipo Mappale del **26/02/2007** Pratica n. **CN0055478** in atti dal **26/02/2007** (n. **55478.1/2007**);

2) con tipo mappale del **26/02/2007** Pratica n. **CN0055478** in atti dal **26/02/2007** (n. **55478.2/2007**) i mappali **778** di are **2,90**, **780** di are **1,92**, **558** di are **2,30**, **562** di are **0,53**, **673** di are **0,61**, **674** di are **0,43**, **675** di are **0,56**, **736** di are **0,86** e **561** di are **1,62** vennero soppressi e accorpati al mappale **776** di are **2,70** costituendo la seguente particella:

- **foglio 42, particella 776 - Ente Urbano di are 14,46** oggetto del presente **Lotto 2 - corpo A**

Vedi visura storica allegata alla presente relazione peritale.

"Fig. 42, mapp. 672 - Ente urbano di are 0,08"

1) la particella originaria foglio **42**, mappale **776** - Fabbricato promiscuo di are **0,08** venne creata con Tipo Mappale del **26/02/2007** Pratica n. **CN0055478** in atti dal **26/02/2007** (n. **55478.1/2007**);

2) con tipo mappale del **10/11/2017** Pratica n. **CN0210891** in atti dal **10/11/2017** (n. **210891.1/2017**) venne creata l'attuale particella:

- **foglio 42, particella 672 - Ente Urbano di are 0,08** oggetto del presente **Lotto 2 - corpo A**

Vedi visura storica allegata alla presente relazione peritale.

Giudice Dr. Rodolfo Magri
Perito: Ing. Mauro Abbona

contro

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE**Coerenze:**

Il tutto in unico corpo fra le coerenze dei mappali 775, 777, 779, 782, 539, 554, 556, 560 del medesimo foglio 42 e strada vicinale.

Destinazione urbanistica:

Nel Piano Regolatore Generale vigente:

in forza di delibera Deliberazione della Giunta Regionale n. 28-15316 del 12/04/2005 per l'approvazione del P.R.G.C.; Deliberazione del Consiglio Comunale n. 42 del 12/10/2023 per l'approvazione della variante parziale n. 40 e Deliberazione del Consiglio Comunale n. 14 del 17/04/2024 per l'approvazione della Variante Strutturale 2024 PAI

gli immobili (Fg. 42, mapp. 776 e 672) sono identificati nelle seguenti zone:

AR – Annucleamenti rurali

Norme tecniche ed indici:

Art. 23 – Annucleamenti rurali

Art. 13 Comma 1 – Destinazioni d'uso ammesse

Art. 11 Comma 5.5 – Interventi edilizi e loro definizioni - Ricostruzione guidata (RIC) dei ruderi

Classi Geologiche:

in parte Classe IIa ed in parte Classe IIb - Art. 33

Altri vincoli:

- Area assoggettata alle disposizioni di cui al D.Lgs n. 42 del 22/01/2004 (vincolo paesaggistico)
- Area sottoposta a vincolo idrogeologico

Vedi Norme Tecniche di Attuazione allegate alla presente Relazione di perizia.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Edificio Mapp. 776 sub 2-3 e Mapp. 672 sub 1 in unico corpo				
Piano Terra - Abitazioni (mapp. 776 sub 2)	Sup. reale lorda	54,00	1,00	54,00
Piano Primo - Abitazioni (mapp. 776 sub 3)	Sup. reale lorda	60,00	1,00	60,00
Piano primo - Balcone e ballatoio (mapp. 776 sub 3)	Sup. reale lorda	10,90	1,00	10,90
Piano Primo: Sgombro (mapp. 672 sub 1)	Sup. reale lorda	10,00	1,00	10,00
Edificio Mapp. 776 sub 4				
Piano terra: Magazzino - stalla	Sup. reale lorda	162,00	1,00	162,00
Piano terra: porticato	Sup. reale lorda	16,00	1,00	16,00
Piano Primo: Soppalco	Sup. reale lorda	113,00	1,00	113,00
Edificio Mapp 776 sub 5 e 6				
Tettoia sub 5	Sup. reale lorda	45,00	1,00	45,00
Tettoia sub 6	Sup. reale lorda	26,00	1,00	26,00
	Sup. reale lorda	496,90		496,90
Cortile di pertinenza (escluso area occupata dai fabbricati)	Sup. reale lorda	1.137,00	1,00	1.137,00

Accessori: nessuno

Descrizione

Terreni agricoli

(foglio **42**, particella **775, 777, 782, 841**)

di cui al punto **B**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di **Terreni agricoli** siti in Limone Piemonte (CN), Borgata Tetti Gross, Corso Nizza, 82

I terreni in oggetto, costituiti da 4 appezzamenti (mapp. 777, 775, 841 e 782) della superficie complessiva pari a mq. 2.378 con orografia a media attività, formano un unico corpo con l'area di pertinenza dei fabbricati di cui al **Corpo "A"** del presente **Lotto 2** e risultano accessibili direttamente dalla strada comunale che si diparte dalla strada statale 20 denominata Corso Nizza.

Giudice Dr. Rodolfo Magri

Perito: Ing. Mauro Abbona

48 di 270

contro

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

La tessitura attuale è costituita principalmente da prato e bosco.
In base al Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.) i mappali 777, 775 e 841 ricadono, così come i ruderi di cui al **Corpo "A"**, in ambito **AR - Annucleamenti Rurali**, le cui caratteristiche edificatorie sono già state riportate in precedenza, mentre il mappale 782 ricade in Ambito **E1 - Aree agricole di rispetto dagli abitati e di salvaguardia ambientale**.

Identificativi catastali

Quanto sopra descritto è identificato al catasto come segue:

intestata a:

proprietà 1/1

ASTE
GIUDIZIARIE®

- Catasto terreni:

foglio **42** mappale **775**

Porzione AA: qualità Seminativo irriguo, classe 1, superficie catastale are 03 ca 09, - reddito agrario: Euro 0,88, - reddito dominicale: Euro 0,80.

Porzione AB: qualità Pascolo, classe 1, superficie catastale are 00 ca 55, - reddito agrario: Euro 0,02, - reddito dominicale: Euro 0,03.

Porzione AC: qualità Pascolo arborato, classe U, superficie catastale are 02 ca 76, - reddito agrario: Euro 0,10, - reddito dominicale: Euro 0,14.

- foglio **42** mappale **777** qualità Pascolo arborato, classe U, superficie catastale are 02 ca 20, - reddito agrario: Euro 0,08, - reddito dominicale: Euro 0,11.

- foglio **42** mappale **782** qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale are 11 ca 40, - reddito agrario: Euro 2,36, - reddito dominicale: Euro 1,77.

- foglio **42** mappale **841** (ex 573/parte) qualità Prato irriguo, classe 2, superficie catastale are 03 ca 78, - reddito agrario: Euro 0,88, - reddito dominicale: Euro 0,88.

Note:

Di seguito si riporta la cronistoria delle mutazioni catastali che negli anni hanno portato alla costituzione delle attuali particelle:

Catasto terreni:

"Fg. 42, mapp. 775 di are 6,40"

- 1) la particella originaria foglio 42, mappale 564 di are 14,61 era così censita sin dall'impianto meccanografico del 29/06/1977;
- 2) con frazionamento del 03/11/1972 in atti dal 01/08/1979 (n. 2379) venne frazionata la più ampia particella 564 - di are 14,61 e costituite le seguenti particelle:
 - foglio 42, particella 564 di are 9,10
 - foglio 42, particella 564 di are 9,10
- 3) con Tipo mappale del 26/02/2007 Pratica n. CN0055478 in atti dal 26/02/2007 (n. 55478.1/2007) venne soppresso il mappale 564 di are 9,10 e costituite le seguenti particelle:
 - foglio 42, particella 776 di are 2,70 oggetto del presente **Lotto 2 - corpo A**
 - foglio 42, particella 775 di are 6,40 oggetto del presente **Lotto 2 - corpo B**

(In seguito, ad esclusione della variazione culturale con suddivisione in porzioni, non sono state apportate variazioni)

Vedi visura storica allegata alla presente relazione peritale.

"Fg. 42, mapp. 777 di are 2,20"

- 1) la particella originaria foglio 42, mappale 563 di are 5,29 era così censita sin dall'impianto meccanografico del 29/06/1977;
- 2) con frazionamento del 03/11/1972 in atti dal 01/08/1979 (n. 2379) venne frazionata la più ampia particella 563 - di are 5,29 e costituite le seguenti particelle:
 - foglio 42, particella 563 di are 5,10
 - foglio 42, particella 743 di are 0,19

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®
49 di 270

Giudice Dr. Rodolfo Magri
Pento: Ing. Mauro Abbona

ASTE
GIUDIZIARIE®

3) con Tipo mappale del 26/02/2007 Pratica n. CN0055478 in atti dal 26/02/2007 (n. 55478.1/2007) venne soppresso il mappale 563 di are 5,10 e costituite le seguenti particelle:

- foglio 42, particella 778 di are 2,90 - accorpata alla particella 776 di cui al **Lotto 2 - corpo A**

- **foglio 42, particella 777 di are 2,20** oggetto del presente **Lotto 2 - corpo B**

(In seguito, ad esclusione della variazione culturale, non sono state apportate variazioni)

Vedi visura storica allegata alla presente relazione peritale.

"Fg. 42, mapp. 782 di are 11,40"

1) la particella originaria foglio 42, mappale 533 di are 115,66 era così censita sin dall'impianto meccanografico del 29/06/1977;

2) con frazionamento del 03/11/1972 in atti dal 01/08/1979 (n. 2379) venne frazionata la più ampia particella 533 - di are 115,66 e costituite le seguenti particelle:

- foglio 42, particella 533 di are 33,60

- foglio 42, particella 732 di are 3,16

- foglio 42, particella 733 di are 50,80

- foglio 42, particella 734 di are 28,10

3) con frazionamento del 27/04/2007 Pratica n. CN0317131 in atti dal 27/04/2007 (n. 317131.1/2007) venne soppresso il mappale 533 - di are 33,60 e costituite le seguenti particelle:

- foglio 42, particella 781 di are 22,20

- **foglio 42, particella 782 di are 11,40** oggetto del presente **Lotto 2 - corpo B**

Vedi visura storica allegata alla presente relazione peritale.

"Fg. 42, mapp. 841 di are 3,78"

1) la particella originaria foglio 42, mappale 573 di are 14,29 era così censita sin dall'impianto meccanografico del 29/06/1977;

2) con frazionamento del 27/01/2022 Pratica n. CN0007237 in atti dal 27/01/2022 (n. 7237.1/2022) venne soppresso il mappale 573 di are 14,29 e costituite le seguenti particelle:

- foglio 42, particella 840 di are 10,51 che in seguito ad atto di compravendita rogito notaio Ocleppo Franco in data 12/05/2022 - Rep. 6187/5137 (precedente all'atto di pignoramento) - trascritto a Cuneo in data 19/05/2022 ai nn. 5346/4256, è stato trasferito a terzi e pertanto escluso dai cespiti oggetto di esecuzione

- **foglio 42, particella 841 di are 3,78** oggetto del presente **Lotto 2 - corpo B**

Vedi visura storica allegata alla presente relazione peritale.

Coerenze:

1) **Mappali 775 e 777 del foglio 42** in unico corpo fra le coerenze dei mappali 735, 743, 781, 779, 776 (di cui al corpo "A" del presente Lotto 2) del medesimo foglio 42 e strade vicinali su due lati.

2) **Mappale 782 del foglio 42** fra le coerenze dei mappali 779, 781, 539, 557, e 776 (di cui al corpo "A" del presente Lotto 2) del medesimo foglio 42

3) **Mappale 841 del foglio 42** fra le coerenze dei mappali 560, 784, 840 e strada vicinale del medesimo foglio 42

Destinazione urbanistica:

Nel Piano Regolatore Generale vigente:

in forza di delibera Deliberazione della Giunta Regionale n. 28-15316 del 12/04/2005 per l'approvazione del P.R.G.C.; Deliberazione del Consiglio Comunale n. 42 del 12/10/2023 per l'approvazione della variante parziale n. 40 e Deliberazione del Consiglio Comunale n. 14 del 17/04/2024 per l'approvazione della Variante Strutturale 2024 PAI

Norme tecniche ed indici: gli immobili sono identificati nelle seguenti zone:

Giudice Dr. Rodolfo Magri

Perito: Ing. Mauro Abbona

contro

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**"Fig. 42, mapp. 777, 775, 841":**

Zona:

AR - Annucleamenti ruraliParte del mapp. 775 ricade in **Aree destinate alla viabilità e il trasporto pubblico (in progetto)**

Norme tecniche ed indici:

Art. 23 - Annucleamenti rurali

Art. 13 Comma 1 - Destinazioni d'uso ammesse

Art. 11 Comma 5.5 - Interventi edilizi e loro definizioni - Ricostruzione guidata (RIC) dei ruderi

Art. 26 - Aree destinate alla viabilità, il trasporto pubblico e infrastrutture relative

Classi Geologiche:

in parte Classe IIa ed in parte Classe IIb - Art. 33

Altri vincoli:

- Area assoggettata alle disposizioni di cui al D.Lgs n. 42 del 22/01/2004 (vincolo paesaggistico)

- Area sottoposta a vincolo idrogeologico

Vedi Norme Tecniche di Attuazione allegate alla presente Relazione di perizia.

"Fig. 42, mapp. 782":

Zona:

E1 - Aree agricole di rispetto degli abitati e di salvaguardia ambientale

Norme tecniche ed indici:

Art. 21 - Aree agricole di rispetto degli abitati e di salvaguardia ambientale

Classi Geologiche:

in parte Classe IIb ed in parte Classe III non differenziata - Art. 33

Altri vincoli:

- Area assoggettata alle disposizioni di cui al D.Lgs n. 42 del 22/01/2004 (vincolo paesaggistico)

- Area sottoposta a vincolo idrogeologico

- Zone boscate

Vedi Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) e le Norme Tecniche di Attuazione allegate alla presente Relazione di perizia.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Foglio 42 - particella 775 - parte AA (Seminir.)	Sup. reale lorda	309,00	1,00	309,00
Foglio 42 - particella 775 - parte AB (Pascolo)	Sup. reale lorda	55,00	1,00	55,00
Foglio 42 - particella 775 - parte AC (Pascolo arb.)	Sup. reale lorda	276,00	1,00	276,00
Foglio 42 - particella 777 (Pascolo arborato)	Sup. reale lorda	220,00	1,00	220,00
Foglio 42 - particella 782 (Seminativo)	Sup. reale lorda	1.140,00	1,00	1.140,00
Foglio 42 - particella 841 (Prato irriguo)	Sup. reale lorda	378,00	1,00	378,00
	Sup. reale lorda	2.378,00		2.378,00

Accessori: nessuno**7. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****7.1. Criterio di Stima****A) Fabbricati**

Col fine di determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente stima, si è ritenuto doveroso procedere ad una valutazione "a corpo", attribuendo valori medi di mercato, correlati alla zona presa in considerazione. Il metodo che si è utilizzato è quello sintetico comparativo, considerando la situazione locale, ma apportando le correzioni del caso, dovute a differenze intrinseche ed estrinseche che ogni immobile possiede.

Giudice Dr. Rodolfo Magri

Perito: Ing. Mauro Abbona

I parametri che hanno influenzato il prezzo finale del bene sono legati a:

- localizzazione dell'immobile,
- esposizione,
- condizioni statiche ed igieniche,
- livello di rifiniture e tipologia di materiali utilizzati,
- stato d'uso e manutenzione,
- l'anno di costruzione e degli ultimi interventi di manutenzione o ristrutturazione, dai quali si ricava sia il normale invecchiamento dell'immobile, sia la tipologia di costruttiva caratteristica,
- l'esistenza di vincoli, servitù o qualsivoglia gravame,
- la regolarità urbanistica e catastale,
- l'ambito del PRGC in cui ricadono gli immobili ove è consentito il recupero del patrimonio edilizio con possibilità tramite S.U.E. di accorpamento e traslazione dei volumi mediante intervento di demolizione e ricostruzione
- la situazione del mercato, della domanda e dell'offerta, di beni similabili o surrogabili

B) Terreni agricoli

Col fine di determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente stima, si è proceduto tenendo conto dei valori agricoli medi dei terreni riferiti all'anno 2024 e validi tuttora (compresi nelle singole Regioni Agrarie della Provincia di Cuneo), considerati liberi da vincoli di contratti agrari e secondo i tipi di coltura effettivamente praticati, determinati dalla Commissione Provinciale espropri di Cuneo a norma del D.P.R. n. 327 del 08/06/2001 e succ. D.Lgs n. 302 del 27/12/2002.

7.2. Fonti di informazione

Catasto di: Cuneo,
Conservatoria dei Registri Immobiliari di: Cuneo,
ufficio tecnico di: Limone Piemonte,
Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Limone Piemonte

7.3. Valutazione corpi

A) Annucleamento rurale di vecchia costruzione

(foglio 42, particella 776, sub. 1-2-3-4-5-6 e foglio 42, particella 672, sub. 1)

B) Terreni agricoli - (foglio 42, particelle 775, 777, 782, 841)

CORPO "A" - ANNUCLEAMENTO RURALE DI VECCHIA COSTRUZIONE

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Edificio Mapp. 776 sub 2-3 e Mapp. 672 sub 1 in unico corpo			
Piano Terra - Abitazione (mapp 776 sub 2)	54,00	€ 900,00	€ 48.600,00
Piano Primo - Abitazione (mapp 776 sub 3)	60,00	€ 900,00	€ 54.000,00
Piano primo - Balcone (mapp. 776 sub 3)	10,90	€ 250,00	€ 2.725,00
Piano Primo: Sgombro (mapp. 672 sub 1)	10,00	€ 900,00	€ 9.000,00
Edificio Mapp. 776 sub 4			
Piano terra: Magazzino - stalla	162,00	€ 900,00	€ 145.800,00
Piano terra: porticato	16,00	€ 450,00	€ 7.200,00
Piano Primo: Soppalco	113,00	€ 900,00	€ 101.700,00
Edificio Mapp. 776 sub 5 e 6			
Tettoia sub 5	45,00	€ 450,00	€ 20.250,00
Tettoia sub 6	26,00	€ 450,00	€ 11.700,00
Area esterna			
Cortile di pertinenza (escluso area occupata dai fabbricati)	1.137,00	€ 75,00	€ 85.275,00
			€ 486.250,00

Giudice Dr. Rodolfo Magri
Perito: Ing. Mauro Abbona

contro

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

- Valore corpo:	€ 486.250,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 486.250,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 486.250,00

CORPO "B" - TERRENI AGRICOLI*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Foglio 42 - particella 775 parte AA (Seminativo irriguo)	309,00	€ 1,37	€ 423,33
Foglio 42 - particella 775 Parte AB (Pascolo)	55,00	€ 0,14	€ 7,70
Foglio 42 - particella 775 parte AC (Pascolo arborato)	276,00	€ 0,14	€ 38,64
Foglio 42 - particella 777 (Pascolo arborato)	220,00	€ 0,14	€ 30,80
Foglio 42 - particella 782 (Seminativo)	1.140,00	€ 0,70	€ 798,00
Foglio 42 - particella 841 (Prato irriguo)	378,00	€ 1,20	€ 453,60
	2.378,00		€ 1.752,07

- Valore corpo:	€ 1.752,07
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 1.752,07
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 1.752,07

Riepilogo:

Corpo / Immobile	Superficie lorda	Valore in intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A amuclemento rurale di vecchia costruzione	496,90 (escluso cortile)	€ 486.250,00	€ 486.250,00
B terreni agricolo	2.378,00	€ 1.752,07	€ 1.752,07
		€ 488.002,07	€ 488.002,07

7.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

- Riduzione monetaria: Arrotondamento	€ 73.200,31
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica	€ 1,76
Spese tecniche di regolarizzazione catastale	€ 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuno
	Nessuna

7.5. Prezzo base d'asta del lotto 2

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 414.800,00

Rebazione lotto 002 creata in data 10/12/2024
Codice documento: E043-24-000090-002

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice Dr. Rodolfo Magri
Perito: Ing. Mauro Abbona

ASTE
GIUDIZIARIE®

**Beni in Limone Piemonte (Cuneo) – Borgata Tetti Gross, Corso Nizza
Lotto 003**

Quota **1/1** della piena proprietà di:
Terreni edificabili in zona per insediamenti turistico-ricettivi
foglio 42, particella 737, 738, 740, 741

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di **Terreni edificabili in zona per insediamenti turistico-ricettivi** siti in Limone Piemonte (CN), Borgata Tetti Gross, Corso Nizza
I terreni in oggetto, costituiti da 4 appezzamenti contigui NON urbanizzati della superficie catastale complessiva pari a mq. 5.963, con orografia e media attività, sono dislocati a Ovest del Complesso immobiliare di cui ai successivi Lotti della presente relazione di perizia e risultano compresi, in base al Piano Regolatore Generale Comunale, in ambito **4/TR2/G.4 - Aree per insediamenti turistico - ricettivi di Nuovo Impianto**.
Si precisa che l'utilizzazione dell'area è subordinata a **Permesso di Costruire Convenzionato**

Di seguito di riporta uno stralcio dell'art. 17 atto a disciplinare l'area in cui ricado i terreni oggetto del presente lotto:

- 1 *Il P.R.G. classifica le aree turistico-ricettive esistenti (TR1) e di nuovo impianto (TR2) in:*

*A:alberghiere
CF:case per ferie
G:generiche
C:campeggio
S:speciali*

- 2 *Le destinazioni d'uso ammesse sono rispettivamente:*

A: sono ammesse attività svolte da aziende alberghiere nelle varie forme che possono assumere in riferimento alle tipologie previste dalla L.R. 14/95 (lettera d1, art. 8 precedente).
C.F.: oltre a quanto previsto nelle zone A, sono ammessi case per ferie e Ostelli per la Gioventù come definiti dall'art. 2 della L.R. 31/85 e s.m. ed i. (lettera d2, art. 8 precedente).
G: oltre a quanto nelle zone A e CF sono ammessi esercizi di affittacamere, case ed appartamenti per vacanze come definiti dagli art. 13 e 16 della L.R. 31/85 e s.m. ed i. (lettera d3, art. 8 precedente).
C: sono ammesse attività di campeggio come disciplinate dalla L.R. 54/79 (lettera d4, art. 8 precedente).

In tutte le zone sopra richiamate, oltre ad impianti e servizi connessi all'attività, è sempre ammessa la somministrazione alimenti e bevande e la residenza del proprietario e/o custode nella misura di 150 mq. di S.U.L. nel rispetto degli indici di zona (tali usi rientrano sempre nella quota attribuita al turistico-ricettivo per ogni singola area).

Nelle zone A e G è ammesso il commercio al dettaglio nella dimensione massima dell'esercizio di vicinato.

Nelle zone G è inoltre ammesso, nei limiti quantitativi indicati in ciascuna singola area, la destinazione residenziale. Ove nelle aree G, in sede di intervento, si realizzino strutture con la destinazione alberghiera di cui alla L.R. 14/95, la quota prevista nelle tabelle ed attribuita alla residenza può essere incrementata al 30%, nel rispetto comunque della quantità edificatoria complessivamente ammessa.

S: sono ammesse le specifiche destinazioni indicate per ogni singola area.

- 3 *La concessione edilizia di nuova costruzione, compresi gli ampliamenti, per gli interventi di cui al 1° comma è subordinata al mantenimento della destinazione*

Giudice Dr. Rodolfo Magri
Pento: Ing. Mauro Abbona

d'uso per una durata non inferiore a 20 anni dalla data di abitabilità o usabilità della costruzione. **Trascorso tale termine il vincolo decade assumendo la destinazione urbanistica prevista dal P.R.G.**

- 4 Gli interventi a destinazione residenziale ammessi nelle zone G possono essere concessi solo contestualmente o a seguito della concessione per la destinazione prevalente dell'area interessata e la realizzazione dovrà avvenire contestualmente o successivamente alla struttura ricettiva.
- 5 Il rilascio di concessione per nuova costruzione ed ampliamento è subordinato alla verifica del fabbisogno totale di aree a parcheggio da calcolarsi come segue:
1 posto auto ogni 2 posti letto, incrementato del 10% per il personale oltre al 100% della S.U.L. attinente all'attività di ristorazione.
Le quantità del fabbisogno totale di aree a parcheggio così determinate è da ripartirsi tra parcheggio pubblico e di uso pubblico e parcheggio privato nel rispetto rispettivamente di quanto previsto nel comma 7 dell'art. 3 e nel comma 1 dell'art. 7 precedenti.
Le modalità di attuazione di quanto disposto sono quelle definite nell'art. 3 precedente.
La verifica di cui al presente comma non è da effettuarsi per le zone C per le quali si applicano le specifiche norme previste al 7° c. dell'art. 3 per i parcheggi pubblici ed al 1° c. dell'art. 7 per i parcheggi privati.
- 6 Nelle aree di cui al presente articolo, oltre agli interventi sugli edifici esistenti, sono ammessi ampliamenti e nuove costruzioni nel rispetto delle destinazioni d'uso precedentemente previste, dei parametri e delle modalità di intervento indicate per ogni singola zona.
- 7 Si richiamano in quanto applicabili gli artt. 29 e 30 successivi.

Di seguito si riporta la tabella di zona del PRGC

COMUNE DI LIMONE PIEMONTE	4/TR2/G.4
superficie territoriale	mq. 5.766
superficie destinata alla viabilità	mq. 0
superficie inedificabile	mq. 0
spazi pubblici previsti (a)	mq. 0
spazi pubblici previsti (b)	mq. 0
spazi pubblici previsti (c)	mq. 0
spazi pubblici previsti (d)	mq. 375
spazi pubblici TOTALI	mq. 375
superficie fondiaria complessiva	mq. 5.391
superficie fondiaria compromessa	mq. 0
superficie fondiaria libera	mq. 5.391
volume complessivo esistente	mc. 0
densità fondiaria esistente	mc./mq. 0
densità fondiaria prevista	mc./mq. 0
volume in progetto	mc. 5.766
quota a destinazione turistico ricettiva	% 80 – mc. 4.613
quota a destinazione residenziale	%20 – mc. 1.153
totale volume realizzabile in zona	mc. 5.766
cap. residenziale attuale: permanente	n. ab. 0
cap. residenziale attuale: turistica reale	n. ab. 0
cap. residenziale attuale: turistica teorica	n. ab. 0
cap. residenziale attuale: in posti letto	n. ab. 0
cap. residenziale aggiuntiva: in posti letto	n. ab. 62
cap. residenziale aggiuntiva: in residenza	n. ab. 13
cap. residenziale complessiva teorica prev.	n. ab. 75
densità territoriale prevista	mc./mq. 1.00

Giudice Dr. Rodolfo Magni
Pento: Ing. Mauro Abbona

contro

ASTE
GIUDIZIARIE®

rapporto di copertura	% 40
altezza massima	ml. 7.50
nr. Piani fuori terra (abit. - acc.)	n. 2 - 1
modalità di intervento	C.C. (Concessione Convenzionata)
rif. prescrizioni norme attuazione	art. 17

Zona con prescrizioni geologico-tecniche specifiche contenute nella "Relazione geologico-technica integrativa" adottata con d.c. 27 del 26.07.2004, allegata alla variante 2001.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®Accessori: *nessuno***Identificativi catastali**

Quanto sopra descritto è identificato al catasto come segue:
intestata a:

proprietà 1/1

ASTE
GIUDIZIARIE®

- Catasto terreni:
- foglio 42 mappale 737 qualità Seminativo irriguo, classe 1, superficie catastale are 16 ca 90, - reddito agrario: Euro 4,80, - reddito dominicale: Euro 4,36.
 - foglio 42 mappale 738 qualità Seminativo irriguo, classe 1, superficie catastale are 12 ca 60, - reddito agrario: Euro 3,58, - reddito dominicale: Euro 4,25.
 - foglio 42 mappale 740 qualità Prato irriguo, classe 2, superficie catastale are 21 ca 00, - reddito agrario: Euro 4,88, - reddito dominicale: Euro 4,88.
 - foglio 42 mappale 741 qualità Prato irriguo, classe 2, superficie catastale are 09 ca 13, - reddito agrario: Euro 2,12, - reddito dominicale: Euro 2,12.

Note:

Di seguito si riporta la cronistoria delle mutazioni catastali che negli anni hanno portato alla costituzione dell'attuale particella:

Catasto Terreni:**"Fg. 42, mapp. 737 di are 16,90" / "Fg. 42, mapp. 738 di are 12,60"**

- 1) la particella originaria foglio 42, mappale 570 di are 64,00 era così censita sin dall'impianto meccanografico del 29/06/1977;
- 2) con frazionamento del 03/11/1972 in atti dal 01/08/1979 (n. 2379) venne frazionata la più ampia particella 570 - di are 64,00 e costituite le seguenti particelle:
 - foglio 42, particella 570 di are 3,40 in seguito frazionata ed in parte unita alla 825 di cui ai lotti successivi;
 - foglio 42, particella 737 di are 16,90 *oggetto del presente Lotto 3*
 - foglio 42, particella 738 di are 12,60 *oggetto del presente Lotto 3*
 - foglio 42, particella 739 di are 31,10 *NON* oggetto di esecuzione

Vedi visure storiche allegate alla presente relazione peritale.

"Fg. 42, mapp. 740 di are 21,00" / "Fg. 42, mapp. 741 di are 9,13"

- 1) la particella originaria foglio 42, mappale 571 di are 73,13 era così censita sin dall'impianto meccanografico del 29/06/1977;
- 2) con frazionamento del 03/11/1972 in atti dal 01/08/1979 (n. 2379) venne frazionata la più ampia particella 571 - di are 73,13 e costituite le seguenti particelle:
 - foglio 42, particella 571 di are 34,40 in seguito frazionata e costituente in parte il mappale 825 di cui ai lotti successivi;
 - foglio 42, particella 740 di are 21,00 *oggetto del presente Lotto 3*

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®Giudice Dr. Rodolfo Magni
Perito: Ing. Mauro Abbona

56 di 270

ASTE
GIUDIZIARIE®

contro

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

- foglio 42, particella 741 di are 9,13 oggetto del presente **Lotto 3**
 - foglio 42, particella 742 di are 8,60 **NON** oggetto di esecuzione
- Vedi visura storica allegata alla presente relazione peritale.

Coerenze:

Il tutto in unico corpo fra le coerenze dei mappali 742, 739, 591, 724, 590, 830, 838, 825, 827 del medesimo foglio 42 e strada statale SS.20 denominata Corso Nizza

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	periferica (1,5 km dal centro) turistico-ricettiva (normale) a traffico locale
Servizi della zona: (riferiti al centro)	biblioteca (buono), campo da calcio (buono), campo da tennis (buono), centro sportivo (buono), cinema (buono), farmacie (buono), municipio (buono), negozio al dettaglio (buono), palestra (buono), parco giochi (buono), parco giochi (buono), scuola materna (buono), scuola elementare (buono). la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria la zona presenta i seguenti servizi ad alta tecnologia: impianti ed attrezzature sciistiche
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziale / turistica le attrazioni storiche presenti sono: forti ottocenteschi.
Collegamenti pubblici (km):	ferrovia (2,5 km).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo effettuato il 14/10/2024 gli immobili risultano liberi.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

- 4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* **Nessuna**
- 4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:* **Nessuna**
- 4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:* **Nessuno**
- 4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:* **Nessuno**

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**4.2.1. Iscrizioni:**

- Iscrizione volontaria (Attiva)
derivante da: Concessione a garanzia di apertura di credito
a favore di

[REDACTED]
- quota 1/1

contro

[REDACTED]
- quota 1/1

a firma di: Dottor Gallo Enrico, Notaio in Cuneo in data 05/09/2012 - Rep. n. 51867/2921

iscritto a: Cuneo in data 12/09/2012 - Reg. Gen. n. 9241 - Reg. Part. n. 909

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice Dr. Rodolfo Magri
Perito: Ing. Mauro Abbona

57 di 270

contro



importo ipoteca: Euro 10.500.000,00
importo capitale: Euro 6.000.000,00



Riferito limitatamente a:

Quota 1/1 della piena proprietà di

Comune di Limone Piemonte:

Catasto Terreni:

- * foglio 42, particella 737 - Terreno di are 16,90
- * foglio 42, particella 738 - Terreno di are 12,60
- * foglio 42, particella 740 - Terreno di are 21,00
- * foglio 42, particella 741 - Terreno di are 9,13

costituenti il presente **Lotto 3**

* Altri immobili pignorati in Limone Piemonte costituenti i restanti Lotti.



A margine della predetta ipoteca risultano le seguenti annotazioni:

- Annotazione per **Atto integrativo ad apertura di credito in conto corrente** presentata in data 24/06/2015 - Reg. Gen. n. 5368 - Reg. Part. n. 471
- Annotazione per **Atto di conferma apertura di credito in conto corrente** presentata in data 30/11/2018 - Reg. Gen. n. 10792 - Reg. Part. n. 1293

Si precisa infine che in caso di vendita del presente **Lotto 3**, la cancellazione della predetta ipoteca dovrà pertanto essere limitata ai seguenti immobili trasferiti:

Comune di Limone Piemonte - quota 1/1:

Catasto Terreni:

- foglio 42, particella 737 - Terreno di are 16,90
- foglio 42, particella 738 - Terreno di are 12,60
- foglio 42, particella 740 - Terreno di are 21,00
- foglio 42, particella 741 - Terreno di are 9,13.



4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (atto di precetto, rimasto infruttuoso, notificato in data 07/05/2024 per il pagamento della somma complessiva di Euro 8.206.061,29, oltre agli interessi maturati e maturandi a far data dal 17 gennaio 2024, agli oneri fiscali di registrazione del decreto ingiuntivo, alle spese di notifica del medesimo precetto ed a quelle dell'eventuale esecuzione forzata)

a favore di

[REDACTED] - quota 1/1

contro

[REDACTED] - quota 1/1

a firma di: U.N.E.P. - Tribunale di Cuneo in data 07/06/2024 - Rep. n. 2160
trascritto a: Cuneo in data 09/07/2024 - Reg. Gen. n. 6477 - Reg. Part. n. 5419

Riferito limitatamente a:

Quota 1/1 della piena proprietà di

Comune di Limone Piemonte:

Catasto Terreni:

- * **Immobil n. 12:** foglio 42, particella 737 - Terreno di are 16,90;
- * **Immobil n. 13:** foglio 42, particella 738 - Terreno di are 12,60;
- * **Immobil n. 14:** foglio 42, particella 740 - Terreno di are 21,00;
- * **Immobil n. 15:** foglio 42, particella 741 - Terreno di are 9,13.

costituenti il presente **Lotto 3**

* Altri immobili pignorati in Borgo San Dalmazzo ed in Limone Piemonte costituenti i restanti Lotti.



Giudice Dr. Rodolfo Magri
Perito: Ing. Mauro Abbona



contro

Si precisa infine che in caso di vendita del presente Lotto 3, la cancellazione della predetta trascrizione pregiudizievole dovrà pertanto essere limitata ai seguenti immobili trasferiti:

Comune di Limone Piemonte - quota 1/1:

Catasto Terreni:

- foglio 42, particella 737 - Terreno di are 16,90
- foglio 42, particella 738 - Terreno di are 12,60
- foglio 42, particella 740 - Terreno di are 21,00
- foglio 42, particella 741 - Terreno di are 9,1.

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna**

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: **Nessuna difformità**

4.3.2. Conformità catastale: **Nessuna difformità**

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

5.1 Attuali proprietari:

Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota di 1/1 proprietario dal 16/12/2010 ad oggi in forza di: **atto di TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'**

Riferito limitatamente a:

Quota 1/1 della piena proprietà di

Comune di Limone Piemonte:

Catasto terreni:

- * foglio 42, particella 737 (ex 570/parte) di are 16,90;
 - * foglio 42, particella 740 (ex 571/parte) di are 21,00;
- costituenti il presente **Lotto 3**
- * Altri immobili pignorati in Borgo San Dalmazzo ed in Limone Piemonte costituenti i restanti Lotti.
 - * Altro terreno (fg. 42, mapp. 779 di are 1,24) non oggetto di esecuzione forzata.

Si precisa che nella presente nota di trascrizione non viene riportato, probabilmente per una mera dimenticanza, i seguenti immobili anch'essi in Limone Piemonte ed oggetto di esecuzione:

Catasto Terreni

- * foglio 42, particella 738 (ex 570/parte) di are 12,60;
- * foglio 42, particella 741 (ex 571/parte) di are 9,13.

5.2 Precedenti proprietari:

Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota di 1/1 proprietario dal 30/12/2009 al 16/12/2010 in forza di: **ATTO DI COMPRAVENDITA**

Giudice Dr. Rodolfo Magri
Perito: Ing. Mauro Abbona

contro

ASTE
GIUDIZIARIE®

a firma di: Dottor Musso Mario, Notaio in Cuneo in data 30/12/2009 - Rep. n. 93627/8918
trascritto a Cuneo in data 21/01/2010 Reg. Gen. n. 738 - Reg. Part. 599

Riferito limitatamente a:

Quota 1/1 della piena proprietà di

Comune di Limone Piemonte:

Catasto terreni:

* foglio 42, particella 738 (ex 570/parte) di are 12,60;

* foglio 42, particella 741 (ex 571/parte) di are 9,13.

costituenti una prima porzione del presente **Lotto 3**ASTE
GIUDIZIARIE®

• 1)

[REDACTED]

Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota di 1/2

2)

[REDACTED]

Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota di 1/2

proprietario da data antecedente il ventennio al 30/12/2009

in forza di: **ATTO DI DIVISIONE**

a firma di: Dottor Parola Carlo Alberto, Notaio in Busca in data 29/07/1980 - Rep. n. 15268/9561

trascritto a Cuneo in data 09/08/1980 - Reg. Gen. n. 6762 - Reg. Part. 5413

Riferito limitatamente a:

Quota 1/1 della piena proprietà di

Comune di Limone Piemonte:

Catasto Terreni

* foglio 42, particella 738;

* foglio 42, particella 741.

costituenti una prima porzione del presente **Lotto 3**

* Altri immobili NON in capo all'esecutato e NON oggetto di pignoramento.

Si precisa che i sopracitati immobili sono stati trasferiti dai precedenti proprietari:

1) [REDACTED] - quota 1/3

2) [REDACTED] - quota 1/3

3) [REDACTED] - quota 1/3

•

[REDACTED]

Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota di 1/1

proprietario dal 29/05/2007 al 16/12/2010

in forza di: **ATTO DI COMPRAVENDITA**

a firma di: Dottor Musso Mario, Notaio in Cuneo in data 29/05/2007 - Rep. n. 91947/7649

trascritto a Cuneo in data 27/06/2007 - Reg. Gen. n. 7050 - Reg. Part. 5025

Riferito limitatamente a:

Quota 1/1 della piena proprietà di

Comune di Limone Piemonte:

Catasto terreni:

* foglio 42, particella 737 di are 16,90;

* foglio 42, particella 740 di are 21,00;

costituenti la rimanente porzione del presente **Lotto 3**ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®Giudice Dr. Rodolfo Magri
Perito: Ing. Mauro AbbonaASTE
GIUDIZIARIE®

contro

ASTE
GIUDIZIARIE®

- * Altri immobili pignorati in Limone Piemonte costituenti altri Lotti.
- * Altro terreno (fg. 42, mapp. 779 di are 1,24) non oggetto di esecuzione forzata.

- 1) [REDACTED]
c.f.: VLI SND 29H11 E597A
Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota di 1/5 (equivalente a 15/75)
- 2) [REDACTED]
Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota di 1/5 (equivalente a 15/75)
- 3) [REDACTED]
Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota di 1/5 (equivalente a 15/75)
- 4) [REDACTED]
Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota di 1/15 (equivalente a 5/75)
- 5) [REDACTED]
Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota di 1/15 (equivalente a 5/75)
- 6) [REDACTED]
Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota di 1/15 (equivalente a 5/75)
- 7) [REDACTED]
Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota di 1/25 (equivalente a 3/75)
- 8) [REDACTED]
Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota di 1/25 (equivalente a 3/75)
- 9) [REDACTED]
Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota di 1/25 (equivalente a 3/75)
- 10) [REDACTED]
Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota di 1/25 (equivalente a 3/75)
- 11) [REDACTED]
Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota di 1/25 (equivalente a 3/75)

proprietari dal 14/03/2006 al 29/05/2007

in forza di:

- a) **DENUNCIA DI SUCCESSIONE** - atto mortis causa del Sig. [REDACTED] e deceduto il [REDACTED]
denuncia registrata a Cuneo in data 14/09/2006 al n. 54 - Vol. 1404
trascritta a: Cuneo in data 16/02/2007 - Reg. Gen. n. 2038 - Reg. Part. 1522
- b) **ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'** del defunto Sig. [REDACTED] e deceduto il [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®
Giudice Dr. Rodolfo Magri
Pento: Ing. Mauro Abbona

61 di 270

ASTE
GIUDIZIARIE®

contro

ASTE
GIUDIZIARIE®

a firma di: Dottor Musso Mario, notaio in Cuneo in data 29/05/2007 - Rep. n. 91947/7649
trascritta a: Cuneo in data 27/06/2007 - Reg. Gen. n. 7051 - Reg. Part. 5026

Riferito limitatamente a:

Quota 1/1 della piena proprietà di

Comune di Limone Piemonte:

Catasto Terreni

* foglio 42, particella 737 di are 16,90;

* foglio 42, particella 740 di are 21,00;

costituenti la rimanente porzione del presente **Lotto 3**

* Altri immobili pignorati in Limone Piemonte costituenti altri Lotti.

* Altri immobili NON in capo all'esecutato e NON oggetto di pignoramento.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota di 1/1
proprietario da data antecedente il ventennio al 14/03/2006
in forza di: **ATTO DI DIVISIONE**

a firma di Dottor Parola Carlo Alberto, Notaio in Busca in data 07/08/1976 - Rep. n. 9652/5884

trascritto a: Cuneo in data 01/09/1976 - Reg. Gen. n. 6753 - Reg. Part. 5547

Riferito limitatamente a:

Quota 1/1 della piena proprietà di

Comune di Limone Piemonte:

Catasto Terreni

* foglio 42, particella 737 di are 16,90;

* foglio 42, particella 740 di are 21,00;

costituenti la rimanente porzione del presente **Lotto 3**

* Altri immobili pignorati in Limone Piemonte costituenti altri Lotti.

* Altri immobili NON in capo all'esecutato e NON oggetto di pignoramento.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Si precisa che i sopracitati immobili sono stati trasferiti dai precedenti proprietari:

- 1) [redacted] - quota 1/2
- 2) [redacted] - quota 1/2

6. PRATICHE EDILIZIE: Nessuna

Descrizione
Terreni edificabili in zona per insediamenti turistico-ricettivi
(foglio 42, particella 737, 738, 740, 741)
di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di **Terreni edificabili in zona per insediamenti turistico-ricettivi** siti in Limone Piemonte (CN), Borgata Tetti Gross, Corso Nizza

I terreni in oggetto, costituiti da 4 appezzamenti contigui NON urbanizzati della superficie catastale complessiva pari a mq. 5.963, con orografia e media attività, sono dislocati a Ovest del Complesso immobiliare di cui ai successivi Lotti della presente relazione di perizia e risultano compresi, in base al Piano Regolatore Generale Comunale, in ambito **4/TR2/G.4 - Aree per insediamenti turistico - ricettivi di Nuovo Impianto.**

Si precisa che l'utilizzazione dell'area è subordinata a **Permesso di Costruire Convenzionato**

Giudice Dr. Rodolfo Magri
Pento: Ing. Mauro Abbona

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Di seguito di riporta uno stralcio dell'art. 17 atto a disciplinare l'area in cui ricado i terreni oggetto del presente lotto:

1 Il P.R.G. classifica le aree turistico-ricettive esistenti (TR1) e di nuovo impianto (TR2) in:

A:alberghiere

CF:case per ferie

G:generiche

C:campeggio

S:speciali

2 Le destinazioni d'uso ammesse sono rispettivamente:

A: sono ammesse attività svolte da aziende alberghiere nelle varie forme che possono assumere in riferimento alle tipologie previste dalla L.R. 14/95 (lettera d1, art. 8 precedente).

C.F.: oltre a quanto previsto nelle zone A, sono ammessi case per ferie e Ostelli per la Gioventù come definiti dall'art. 2 della L.R. 31/85 e s.m. ed i. (lettera d2, art. 8 precedente).

G: oltre a quanto nelle zone A e CF sono ammessi esercizi di affittacamere, case ed appartamenti per vacanze come definiti dagli art. 13 e 16 della L.R. 31/85 e s.m. ed i. (lettera d3, art. 8 precedente).

C: sono ammesse attività di campeggio come disciplinate dalla L.R. 54/79 (lettera d4, art. 8 precedente).

In tutte le zone sopra richiamate, oltre ad impianti e servizi connessi all'attività, è sempre ammessa la somministrazione alimenti e bevande e la residenza del proprietario e/o custode nella misura di 150 mq. di S.U.L. nel rispetto degli indici di zona (tali usi rientrano sempre nella quota attribuita al turistico-ricettivo per ogni singola area).

Nelle zone A e G è ammesso il commercio al dettaglio nella dimensione massima dell'esercizio di vicinato.

Nelle zone G è inoltre ammesso, nei limiti quantitativi indicati in ciascuna singola area, la destinazione residenziale. Ove nelle aree G, in sede di intervento, si realizzino strutture con la destinazione alberghiera di cui alla L.R. 14/95, la quota prevista nelle tabelle ed attribuita alla residenza può essere incrementata al 30%, nel rispetto comunque della quantità edificatoria complessivamente ammessa.

S: sono ammesse le specifiche destinazioni indicate per ogni singola area.

3 La concessione edilizia di nuova costruzione, compresi gli ampliamenti, per gli interventi di cui al 1° comma è subordinata al mantenimento della destinazione d'uso per una durata non inferiore a 20 anni dalla data di abitabilità o usabilità della costruzione. **Trascorso tale termine il vincolo decade assumendo la destinazione urbanistica prevista dal P.R.G.**

4 Gli interventi a destinazione residenziale ammessi nelle zone G possono essere concessi solo contestualmente o a seguito della concessione per la destinazione prevalente dell'area interessata e la realizzazione dovrà avvenire contestualmente o successivamente alla struttura ricettiva.

5 Il rilascio di concessione per nuova costruzione ed ampliamento è subordinato alla verifica del fabbisogno totale di aree a parcheggio da calcolarsi come segue:

1 posto auto ogni 2 posti letto, incrementato del 10% per il personale oltre al 100% della S.U.L. attinente all'attività di ristorazione.

Le quantità del fabbisogno totale di aree a parcheggio così determinate è da ripartirsi tra parcheggio pubblico e di uso pubblico e parcheggio privato nel rispetto rispettivamente di quanto previsto nel comma 7 dell'art. 3 e nel comma 1 dell'art. 7 precedenti.

Le modalità di attuazione di quanto disposto sono quelle definite nell'art. 3 precedente.

La verifica di cui al presente comma non è da effettuarsi per le zone C per le quali si applicano le specifiche norme previste al 7° c. dell'art. 3 per i parcheggi pubblici ed al 1° c. dell'art. 7 per i parcheggi privati.

6 Nelle aree di cui al presente articolo, oltre agli interventi sugli edifici esistenti, sono ammessi ampliamenti e nuove costruzioni nel rispetto delle destinazioni d'uso precedentemente previste, dei parametri e delle modalità di intervento indicate per ogni singola zona.

Giudice Dr. Rodolfo Magri

Pento: Ing. Mauro Abbona

Di seguito si riporta la tabella di zona del PRGC

COMUNE DI LIMONE PIEMONTE

superficie territoriale

4/TR2/G.4

mq. 5.766

superficie destinata alla viabilità

mq. 0

superficie inedificabile

mq. 0

spazi pubblici previsti (a)

mq. 0

spazi pubblici previsti (b)

mq. 0

spazi pubblici previsti (c)

mq. 0

spazi pubblici previsti (d)

mq. 375

spazi pubblici TOTALI

mq. 375

superficie fondiaria complessiva

mq. 5.391

superficie fondiaria compromessa

mq. 0

superficie fondiaria libera

mq. 5.391

volume complessivo esistente

mc. 0

densità fondiaria esistente

mc./mq. 0

densità fondiaria prevista

mc./mq. 0

volume in progetto

mc. 5.766

quota a destinazione turistico ricettiva

% 80 - mc. 4.613

quota a destinazione residenziale

%20 - mc. 1.153

totale volume realizzabile in zona

mc. 5.766

cap. residenziale attuale: permanente

n. ab. 0

cap. residenziale attuale: turistica reale

n. ab. 0

cap. residenziale attuale: turistica teorica

n. ab. 0

cap. residenziale attuale: in posti letto

n. ab. 0

cap. residenziale aggiuntiva: in posti letto

n. ab. 62

cap. residenziale aggiuntiva: in residenza

n. ab. 13

cap. residenziale complessiva teorica prev.

n. ab. 75

densità territoriale prevista

mc./mq. 1.00

rapporto di copertura

% 40

altezza massima

ml. 7.50

nr. Piani fuori terra (abit - acc.)

n. 2 - 1

modalità di intervento

C.C. (Concessione Convenzionata)

rif. prescrizioni norme attuazione

art. 17

Zona con prescrizioni geologico-tecniche specifiche contenute nella "Relazione geologico-tecnica integrativa" adottata con d.c. 27 del 26.07.2004, allegata alla variante 2001.

Identificativi catastali

Quanto sopra descritto è identificato al catasto come segue:

intestata a:

proprietà 1/1

Catasto terreni:

- foglio **42** mappale **737** qualità Seminativo irriguo, classe 1, superficie catastale are 16 ca 90, - reddito agrario: Euro 4,80, - reddito dominicale: Euro 4,36.
- foglio **42** mappale **738** qualità Seminativo irriguo, classe 1, superficie catastale are 12 ca 60, - reddito agrario: Euro 3,58, - reddito dominicale: Euro 4,25.
- foglio **42** mappale **740** qualità Prato irriguo, classe 2, superficie catastale are 21 ca 00, - reddito agrario: Euro 4,88, - reddito dominicale: Euro 4,88.
- foglio **42** mappale **741** qualità Prato irriguo, classe 2, superficie catastale are 09 ca 13, - reddito agrario: Euro 2,12, - reddito dominicale: Euro 2,12.

Note:

Di seguito si riporta la cronistoria delle mutazioni catastali che negli anni hanno portato alla costituzione dell'attuale particella:

Giudice Dr. Rodolfo Magri

Pento: Ing. Mauro Abbona

Catasto Terreni:**"Fg. 42, mapp. 737 di are 16,90" / "Fg. 42, mapp. 738 di are 12,60"**

- 1) la particella originaria foglio 42, mappale 570 di are 64,00 era così censita sin dall'impianto meccanografico del 29/06/1977;
- 2) con frazionamento del 03/11/1972 in atti dal 01/08/1979 (n. 2379) venne frazionata la più ampia particella 570 - di are 64,00 e costituite le seguenti particelle:
 - foglio 42, particella 570 di are 3,40 in seguito frazionata ed in parte unita alla 825 di cui ai lotti successivi;
 - **foglio 42, particella 737 di are 16,90** oggetto del presente **Lotto 3**
 - **foglio 42, particella 738 di are 12,60** oggetto del presente **Lotto 3**
 - foglio 42, particella 739 di are 31,10 *NON* oggetto di esecuzione

Vedi visure storiche allegate alla presente relazione peritale.

"Fg. 42, mapp. 740 di are 21,00" / "Fg. 42, mapp. 741 di are 9,13"

- 1) la particella originaria foglio 42, mappale 571 di are 73,13 era così censita sin dall'impianto meccanografico del 29/06/1977;
- 2) con frazionamento del 03/11/1972 in atti dal 01/08/1979 (n. 2379) venne frazionata la più ampia particella 571 - di are 73,13 e costituite le seguenti particelle:
 - foglio 42, particella 571 di are 34,40 in seguito frazionata e costituente in parte il mappale 825 di cui ai lotti successivi;
 - **foglio 42, particella 740 di are 21,00** oggetto del presente **Lotto 3**
 - **foglio 42, particella 741 di are 9,13** oggetto del presente **Lotto 3**
 - foglio 42, particella 742 di are 8,60 *NON* oggetto di esecuzione

Vedi visura storica allegata alla presente relazione peritale.

Coerenze:

Il tutto in unico corpo fra le coerenze dei mappali 742, 739, 591, 724, 590, 830, 838, 825, 827 del medesimo foglio 42 e strada statale SS.20 denominata Corso Nizza

Destinazione urbanistica:

Nel Piano Regolatore Generale vigente:

in forza di delibera Deliberazione della Giunta Regionale n. 28-15316 del 12/04/2005 per l'approvazione del P.R.G.C; Deliberazione del Consiglio Comunale n. 42 del 12/10/2023 per l'approvazione della variante parziale n. 40 e Deliberazione del Consiglio Comunale n. 14 del 17/04/2024 per l'approvazione della Variante Strutturale 2024 PAL

I terreni sono identificati nella zona:

4/TR2/G.A - Aree per insediamenti turistico - ricettivi di Nuovo Impianto

Norme tecniche ed indici:

Art. 17 - Aree per insediamenti turistico - ricettivi di Nuovo Impianto

Classi Geologiche:

in parte Classe IIb ed in parte Classe IIIa - Ca - Art. 33

il mappale 738 (parte) e 741 (parte) ricadono in area non utilizzabile a fini edificatori per motivi geologici-tecnici e/o ambientali

Altri vincoli:

- Area assoggettata alle disposizioni di cui al D.Lgs n. 42 del 22/01/2004 (vincolo paesaggistico)
- Area sottoposta a vincolo idrogeologico
- i mappali 740 e 741 ricadono in fascia di rispetto dalle strade (15 mt) - Art. 26

Vedi Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) e le Norme Tecniche di Attuazione allegate alla presente Relazione di perizia.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Foglio 42 - particella 737	Sup. reale lorda	1.690,00	1,00	1.690,00

Giudice Dr. Rodolfo Magri
Perito: Ing. Mauro Abbona

contro

Foglio 42 - particella 738	Sup. reale lorda	1.260,00	1,00	1.260,00
Foglio 42 - particella 740	Sup. reale lorda	2.100,00	1,00	2.100,00
Foglio 42 - particella 741	Sup. reale lorda	913,00	1,00	913,00
	Sup. reale lorda	5.963,00		5.963,00

Accessori: *nessuno***7. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****7.1. Criterio di Stima**

Col fine di determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente stima, si è ritenuto doveroso procedere ad una valutazione "a corpo", attribuendo valori medi di mercato, correlati alla zona presa in considerazione. Il metodo che si è utilizzato è quello sintetico comparativo, considerando la situazione locale, ma apportando le correzioni del caso, dovute a differenze intrinseche ed estrinseche che ogni immobile possiede.

I parametri che hanno influenzato il prezzo finale del bene sono legati a:

- localizzazione dei terreni,
- esposizione,
- l'esistenza di vincoli, servitù o qualsivoglia gravame,
- la regolarità urbanistica e catastale,
- l'ambito in cui ricadono i terreni e le relative caratteristiche edificatorie,
- la situazione del mercato, della domanda e dell'offerta, di beni similabili o surrogabili

7.2. Fonti di informazione

Catasto di: Cuneo,

Conservatoria dei Registri Immobiliari di: Cuneo,

ufficio tecnico di: Limone Piemonte,

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Limone Piemonte

7.3. Valutazione corpi

- A) Terreni edificabili in zona per insediamenti turistico-ricettivi**
(foglio 42, particella 737, 738, 740, 741)

CORPO "A" - TERRENI EDIFICABILI IN ZONA PER INSEDIAMENTI TURISTICO-RICETTIVI*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Foglio 42 - particella 737	1.690,00	€ 165,00	€ 278.850,00
Foglio 42 - particella 738	1.260,00	€ 165,00	€ 207.900,00
Foglio 42 - particella 740	2.100,00	€ 165,00	€ 346.500,00
Foglio 42 - particella 741	913,00	€ 165,00	€ 150.645,00
	5.963,00		€ 983.895,00

- Valore corpo:	€ 983.895,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 983.895,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 983.895,00

Riepilogo:

Corpo / Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Terreni edificabili in zona A per insediamenti turistico-ricettivi	5.963,00	€ 983.895,00	€ 983.895,00
		€ 983.895,00	€ 983.895,00

Giudice Dr. Rodolfo Magri
Perito: Ing. Mauro Abbona