

TRIBUNALE DI CUNEO

ASTE
GIUDIZIARIE® SEZIONE EE.II.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Giletta Maurizio, nell'Esecuzione Immobiliare 99/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE® contro
**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

1 di 18

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Precisazioni	6
Patti.....	6
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	12
Riserve e particolarità da segnalare	13
Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 99/2025 del R.G.E.....	16
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 53.934,36	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	17



All'udienza del 10/09/2025, il sottoscritto Geom. Giletta Maurizio, con studio in Piazza Cavour, 16 - 12037 - Saluzzo (CN), email gilettamaurizio@gmail.com, PEC maurizio.giletta@geopec.it, Tel. 0175 46326, Fax 0175 496022, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/09/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a San Damiano Macra (CN) - Frazione Pagliero / Borgata Bianchi n° 7 (Coord. Geografiche: 44.515635, 7.249199)

DESCRIZIONE

Fabbricato di civile abitazione con piccolo cortile di pertinenza, composto da:

- * al piano interrato] due cantine (di cui una ricomprendente sgombero annesso) e ripostiglio;
- * al piano terreno] ingresso, cucina, camera, bagno, ripostiglio (sottoscala), disimpegno, vano scala e balcone;
- * al piano primo] due camere (raggiungibili dal vano scala interno) con ampia balconata su due lati.

L'immobile in esame è sito nella "Borgata Bianchi", posta ad un'altitudine di circa 1550 metri s.l.m., e distante circa 5,5 km dal centro urbano / abitato di San Damiano Macra (raggiungibile percorrendo strada interamente asfaltata).

Il fabbricato oggetto di stima si presenta di remota edificazione, elevantesi a 2 piani fuori terra (oltre sottotetto non accessibile e non abitabile) ed un piano interrato con accesso dal lato opposto all'ingresso principale, attraversando il piccolo cortile di pertinenza.

E' libero sui quattro lati, con un affaccio (lato ingresso abitazione) sul percorso pedonale / sentiero di attraversamento parziale della borgata, un affaccio sul cortile di pertinenza, ed i restanti 2 affacci su aree scoperte di proprietà diversa.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 24/10/2025.

Custode delle chiavi: IFIR PIEMONTE SRL – ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Si precisa che risulta in capo all'esecutato, oltre il fabbricato di cui trattasi, anche un'area scoperta adiacente (catastralmente identificata al foglio 15 - particella 374) che è posta in aderenza al fabbricato in esame, sul fronte sud-ovest di accesso al piano interrato. Detto bene non è sottoposto all'esecuzione forzata in oggetto (in quanto non è contemplato nell'atto di pignoramento immobiliare e nella successiva istanza di vendita), pertanto non viene dal sottoscritto considerato e valutato nella presente perizia immobiliare.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a San Damiano Macra (CN) - Frazione Pagliero / Borgata Bianchi n° 7

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'attuale titolarità del bene in esame, per l'intera quota di proprietà (1/1), risulta in capo all'esecutato, e derivante da atto di compravendita del 15/05/2007 a rogito del notaio CONGEDO ALDO di Cuneo (repertorio n° ~~XXXX~~).

Per come risultante dal certificato di residenza / stato di famiglia rilasciato in data 17/09/2025 (che si allega alla presente relazione) l'esecutato risulta iscritto all'indirizzo: ~~XXXXXX~~ del Comune di ~~XXXX~~ e la famiglia iscritta risulta composta dall'esecutato ed altri 5 componenti del proprio nucleo familiare.

CONFINI

L'area di sedime è catastalmente identificata dalla particella 373 di foglio 15 del comune di San Damiano Macra - è posto tra le coerenze: a NORD con la particella catastale 367 del medesimo foglio 15 (proprietà di terzi), ad EST con sentiero / percorso pedonale di diramazione della strada, a SUD con la particella catastale 372 del medesimo foglio 15 (proprietà di terzi) ed a OVEST con la particella catastale 374 del medesimo foglio 15 (proprietà in capo all'esecutato).

Quanto al fabbricato in esame, è posto tra le coerenze: vuoto sul sentiero ad un lato (fronte ingresso - nord/est), distacco con altro fabbricato sul fronte sud/ovest, vuoto su aree scoperte per i restanti due lati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
abitazione	54,00 mq	68,00 mq	1,00	68,00 mq	0,00 m	terreno

abitazione	54,00 mq	68,00 mq	1,00	68,00 mq	0,00 m	primo
scantinati e ripostiglio	56,00 mq	70,00 mq	0,20	14,00 mq	0,00 m	interrato
balconate	23,00 mq	23,33 mq	0,30	7,00 mq	0,00 m	terreno-primo
cortile	16,50 mq	16,50 mq	0,15	2,48 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				159,48 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				159,48 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le consistenze immobiliari oggetto di stima sono site in area montana (Borgata Bianchi in località/Frazione Pagliero), distante circa 5,5 km dal centro urbano / abitato di San Damiano Macra (raggiungibile percorrendo strada interamente asfaltata).

Il fabbricato nel suo complesso risulta di remota costruzione (presumibilmente nel periodo fine 1800 / inizio 1900). Ai fini della commerciabilità del bene la costruzione risulta anteriore alla data del 01/09/1967.

Dagli archivi comunali in materia edilizia, risulta rilasciata nell'anno 1982 una concessione edilizia per opere di ristrutturazione, seguita dalla variante per le medesime opere rilasciata nell'anno 1986.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1992 al 15/05/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 373 Categoria A4 Cl.3, Cons. 8,5 vani Rendita € 122,92 Piano S1-T-1
Dal 15/05/2007 al 05/12/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 373 Categoria A4 Cl.3, Cons. 8,5 vani Rendita € 122,92 Piano S1-T-1
Dal 05/12/2012 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 373 Categoria A4 Cl.3, Cons. 8,5 vani Rendita € 122,92 Piano S1-T-1
Dal 09/11/2015 al 29/11/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 373, Sub. 1 Categoria A4 Cl.3, Cons. 6,5 vani Superficie catastale 181 mq Rendita € 94,00 Piano S1-T-1

L'immobile NCEU al foglio 15 - particella 373 - subalterno 1, oggetto di relazione, in base alla nota di variazione modificativo del 16/11/2012 [pratica CN0423086 per variazione modificativo] deriva dalla soppressione dell'immobile NCEU al foglio 15 - particella 373. Questo, a sua volta, era precedentemente riportato in NCT al foglio 15 - particella 373 - come fabbricato rurale.

Con variazione d'ufficio catastale in data 09/11/2015 sono stati inseriti in visura i dati di superficie.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	15	373	1		A4	3	6,5 vani	181 mq	94 €	S1-T-1	

Corrispondenza catastale

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

In seguito ad attenta analisi cartacea e dal sopralluogo effettuato, si è riscontrata corrispondenza tra planimetria catastale e stato dei luoghi.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

Per quanto risultante dagli atti della procedura e dalla certificazione anagrafica (in data 17/09/2025) allegata alla presente, l'esecutato risulta attualmente residente in comune di ~~XXXX~~ alla ~~XXXXXX~~.

Si precisa che risulta in capo all'esecutato, oltre il fabbricato di cui trattasi, anche un'area scoperta adiacente (catastalmente identificata al foglio 15 - particella 374) che è posta in aderenza al fabbricato in esame, sul fronte sud-ovest di accesso al piano interrato. Detto bene non è sottoposto all'esecuzione forzata in oggetto (in quanto non è contemplato nell'atto di pignoramento immobiliare e nella successiva istanza di vendita), pertanto non viene dal sottoscritto considerato e valutato nella presente perizia immobiliare. Risulta in ogni caso che l'attuale accesso ai locali scantinati del piano interrato avviene dall'esterno del fabbricato, proprio in corrispondenza del sedime dell'area scoperta predetta. Saranno pertanto, e di conseguenza, da accertarsi-definirsi ev. servitù e/o diritti di passaggio, acquisiti e/o acquisibili, in merito.

PATTI

Il bene in esame risulta ad oggi disabitato ed in stato di abbandono.
Non risultano contratti di locazione e/o comodato d'uso in essere.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta ad oggi disabitato ed in stato di abbandono.

Il fabbricato nel suo complesso risulta di remota costruzione.

Dagli archivi comunali in materia edilizia, risulta rilasciata nell'anno 1982 una concessione edilizia - seguita dalla variante rilasciata nell'anno 1986 - per opere di ristrutturazione, in particolare la nuova costruzione di un servizio igienico (al piano terreno) e contestuale ampliamento delle aperture esterne e dei balconi di legno, senza modificazione della destinazione interna dei locali.

Allo stato attuale, per l'idoneità del fabbricato all'uso cui è destinato, si rendono necessari tutti gli interventi di manutenzione finalizzati alla salubrità degli ambienti ed all'adeguamento delle dotazioni impiantistiche.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non risulta inserito in contesto condominiale e/o avente parti comuni con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVILI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene pignorato si presenta in discrete condizioni statiche ma in insufficienti condizioni di manutenzione, è comunque agibile.

Gli impianti non sono a norma e mancanti di protezioni.

Non esiste impianto di distribuzione del riscaldamento. Le fonti di calore presenti sono una stufa a legna ed un caminetto posti nell'ambiente cucina/soggiorno del piano terreno.

DETTAGLIO CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE GENERALI:

- *] fondazioni: non rilevabili;
- *] struttura portante verticale: muratura portante mista mattoni e pietrame;
- *] copertura: tetto con orditura lignea e manto di copertura in lose di pietra;
- *] pareti interne: mattoni con intonacatura e tinteggiatura;
- *] pavimentazioni interne: in parte pietrame ed in parte piastrelle di ceramica;
- *] infissi esterni: ante al battente in legno con vetrate singole;
- *] impianto elettrico: sottotraccia a 220 V;
- *] impianto fognario: scarico reflue domestiche non recapitante in pubblica fognatura;
- *] impianto termico: autonomo, climatizzazione invernale mediante stufa a legna e caminetto; acqua calda sanitaria generata da boiler elettrico;
- *] pertinenze esclusive: piccolo cortile adiacente il fabbricato (sul fronte sud-est).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta ad oggi disabitato ed in stato di abbandono.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/04/1981 al 15/05/2007	**** Omissis ****	Atto di compravendita immobiliare			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio CONGEDO Aldo di Cuneo	09/04/1981	7551	1761
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Dal 15/05/2007	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Cuneo	29/04/1981	2514	serie 1V
		Atto di compravendita immobiliare			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio CONGEDO Aldo di Cuneo	15/05/2007	95421	24670
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cuneo	19/05/2007	5600	3982
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Cuneo	18/05/2007	2680	serie 1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

I dati di cui al presente paragrafo sono stati desunti dalla visura catastale storica per immobile e dalla copia del titolo di provenienza suindicato, riferiti al bene in esame.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Direzione Provinciale di CUNEO - Ufficio provincia aggiornate al 28/11/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Cuneo il 19/05/2007
Reg. gen. ~~XXX~~ Reg. part.
Quota: 1/1
Importo: € 186.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 93.000,00
Rogante: notaio CONGEDO Aldo di Cuneo
Data: 15/05/2007
N° repertorio: ~~XXX~~
N° raccolta: ~~XXX~~
Note: L'unità negoziale è l'abitazione oggetto della presente stima, all'epoca del pignoramento identificata in Catasto Fabbricati al foglio 15 - particella 373, di piena proprietà in capo all'esecutato.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Cuneo il 06/03/2012
Reg. gen. ~~XXX~~ Reg. part. ~~XXX~~
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Trascrizione nascente da pignoramento dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Cuneo in data 01/07/2011, repertorio n° ~~XXX~~ emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Cuneo. L'unità negoziale è l'abitazione oggetto della presente stima, all'epoca del pignoramento identificata in Catasto Fabbricati al foglio 15 - particella 373, di piena proprietà in capo all'esecutato. Tra le informazioni riportate nella presente trascrizione, si indica che il pignoramento è stato notificato fino alla concorrenza di € 124.399,87 oltre interessi e spese occorrente.
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Cuneo il 31/07/2025
Reg. gen. ~~XXX~~ Reg. part. ~~XXX~~
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



Note: Trascrizione nascente da pignoramento dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Cuneo in data 07/07/2025, repertorio n° ~~XXXX~~ emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Cuneo. L'unità negoziale è l'abitazione oggetto della presente stima, attualmente identificata in Catasto Fabbricati al foglio 15 - particella 373 - subalterno 1, di piena proprietà in capo all'esecutato. Tra le informazioni riportate nella presente trascrizione, si indica che l'atto di precetto è stato notificato per la complessiva somma di € 146.554,13 oltre ad interessi e spese.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nell'estinzione sia dell'iscrizione che delle trascrizioni sopra elencate e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere:

- 1 ipoteca volontaria = € 35,00 di tassa ipotecaria;
- 2 pignoramenti immobiliari = per ciascuno € 200,00 di imposta ipotecaria + € 35,00 di tassa ipotecaria + € 59,00 di imposta di bollo.

Per un ammontante totale approssimativamente determinato in € 623,00.

L'importo qui determinato è riferito alle basi imponibili delle formalità tutte all'attualità, evindenziando che, trattandosi di esecuzione immobiliare - ai sensi dell'art. 44 del DPR 26/04/1986 n. 131 (Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro), la base imponibile per l'annotazione della cancellazione totale o parziale delle ipoteche è costituita dal minore valore tra quello del credito garantito ed il prezzo di aggiudicazione.

NORMATIVA URBANISTICA

Il Piano Regolatore vigente per il comune di San Damiano Macra, classifica l'immobile in Area Normativa "R 18 - zona residenziale agricola esistente - Bianchi)", con rimando all'articolo 39 delle Norme Tecniche di Attuazione, ed alla relativa tabella "R18".

In dettaglio trattasi:

- degli insediamenti abitativi aventi carattere storico-artistico, ovvero i centri abitati, o parti di essi, che contengono costruzioni che, per il loro riferimento con la storia artistica e culturale in genere, siano state riconosciute d'interesse particolare, ai sensi, rispettivamente, degli artt. 1, 2° comma e 2, 1° comma, della Legge 01.06.1939 n° 1089, o considerate tali negli elaborati del Piano Regolatore Generale Intercomunale;
- degli insediamenti abitativi, compresi i nuclei minori, indicati negli elaborati del Piano Regolatore Generale Intercomunale, che contengono costruzioni prive di rilevante valore architettonico, che comunque, per le loro caratteristiche sono da ritenersi tipici esempi della tipologia edilizia, sviluppatasi con l'evolversi della struttura socio-economica sull'intero territorio vallivo;
- dele aree di particolare pregio paesistico e naturalistico, indicate negli elaborati del Piano Regolatore Generale Intercomunale.

In riferimento alla Circolare del Presidente della Giunta regionale n. 7/LAP approvata in data 6 maggio 1996 - L.R. 5/12/77, l'area ricomprendente il fabbricato in esame ricade nella classe II di rischio idrogeologico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Da un esame effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Dasmiano Macra, a seguito di richiesta inoltrata al Comune stesso, sono emerse le seguenti pratiche edilizie richieste e/o rilasciate nel corso del tempo:

* pratica edilizia n° 12/82) concessione edilizia rilasciata in data 08/03/1982] per opere di ristrutturazione consistenti nella costruzione di un servizio igienico al piano terreno e contestuale ampliamento aperture esterne e balconi di legno;

* pratica edilizia n° 14-86) concessione edilizia rilasciata in data 30/06/1986] per variante della concessione edilizia 12/82 consistente nello spostamento della posizione del bagno a piano terreno, previsto in progetto sul lato sud e spostato invece sul lato nord del fabbricato.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

RISCONTRO CORRISPONDENZA TRA LO STATO DEI LUOGHI ED IL PROGETTO ALLEGATO ALL'ULTIMO TITOLO EDILIZIO DI RIFERIMENTO / EVENTUALI DIFFORMITA' RISCOstrate

In seguito ad attenta disamina dello stato attuale dei luoghi, è emerso che, rispetto all'ultimo titolo edilizio rilasciato inerente il fabbricato (PE 12/82 e successiva variante 14/86), è stata mantenuta la tamponatura del muro interno tra cucina e camera (per la porzione inizialmente prevista per accesso al locale bagno sul fronte sud poi spostato sul fronte nord), la balconata al piano terreno (fronte sud) è stata realizzata priva della scala di accesso diretto dall'esterno (cortile) e senza lo sviluppo per l'intero prospetto (bensì leggermente più corta), ed ancora la balconata al piano primo (fronte sud) è stata mantenuta come preesistente, senza svilupparsi per l'intero prospetto.

Detta difformità sarebbe presumibilmente da intendersi quale mancata variante all'epoca realizzativa dell'ultimo intervento edilizio; in ogni caso si implica la presentazione di apposita istanza all'ufficio comunale preposto (procedura di sanatoria edilizia).

COSTI DI ADEGUAMENTO URBANISTICO-EDILIZIO / PROCEDURA DI SANATORIA EDILIZIA

Nel merito ai costi da sostenersi, gli stessi sono indicativamente quantificabili in € 3.000,00 (di cui circa € 1.200,00 approssimativamente riferibili a sanzioni amministrative e tributi/diritti di segreteria comunali, e circa € 1.800,00 approssimativamente riferibili ad onorari/competenze tecniche).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a San Damiano Macra (CN) - Frazione Pagliero / Borgata Bianchi n° 7

Fabbricato di civile abitazione con piccolo cortile di pertinenza, composto da: * al piano interrato] due cantine (di cui una ricomprendente sgombero annesso) e ripostiglio; * al piano terreno] ingresso, cucina, camera, bagno, ripostiglio (sottoscala), disimpegno, vano scala e balcone; * al piano primo] due camere (raggiungibili dal vano scala interno) con ampia balconata su due lati. L'immobile in esame è sito nella "Borgata Bianchi", posta ad un'altitudine di circa 1550 metri s.l.m., e distante circa 5,5 km dal centro urbano / abitato di San Damiano Macra (raggiungibile percorrendo strada interamente asfaltata). Il fabbricato oggetto di stima si presenta di remota edificazione, elevantesi a 2 piani fuori terra (oltre sottotetto non accessibile e non abitabile) ed un piano interrato con accesso dal lato opposto all'ingresso principale, attraversando il piccolo cortile di pertinenza. E' libero sui quattro lati, con un affaccio (lato ingresso abitazione) sul percorso pedonale / sentiero di attraversamento parziale della borgata, un affaccio sul cortile di pertinenza, ed i restanti 2 affacci su aree scoperte di proprietà diversa.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 373, Sub. 1, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 66.981,60

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato del bene in oggetto si ritiene idoneo applicare il metodo di stima comparativo sulla base di precise indagini di mercato e sulla personale conoscenza di trattative realmente intercorse su immobili simili, tenendo in debita considerazione la reale situazione dell'immobile.

La valutazione è svolta considerando la posizione geografica dell'immobile ed il contesto paesaggistico dell'area in esame, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche e lo stato di conservazione.

Fonti di informazione:

- Agenzia delle Entrate / Servizi catastali e ipotecari;
- Agenzia del Territorio (quotazioni immobiliari) / Osservatorio del Mercato Immobiliare;
- Valori Agricoli Medi (VAM);
- Agenzie immobiliari e studi tecnici/professionali di zona.

Il parametro di calcolo è la Superficie Utile Lorda espressa in metri quadrati.

Nel merito ai costi da sostenersi per l'adeguamento delle difformità edilizie e catastali come riscontrate, si riportano di seguito le indicazioni relative:

Regolarizzazione Edilizia] costi da sostenersi indicativamente quantificabili in € 3.000,00 (di cui circa € 1.200,00 approssimativamente riferibili a sanzioni amministrative e tributi/diritti di segreteria comunali, e circa € 1.800,00 approssimativamente riferibili ad onorari/competenze tecniche).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile San Damiano Macra (CN) - Frazione Pagliero / Borgata Bianchi n° 7	159,48 mq	420,00 €/mq	€ 66.981,60	100,00%	€ 66.981,60
Valore di stima:					€ 66.981,60

Valore di stima: € 66.981,60

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	10,00	%
Variazione mercato	5,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3.000,00	€

Valore finale di stima: € 53.934,36

Il metodo di stima utilizzato è quello di tipo comparativo sulla base di precise indagini di mercato e sulla personale conoscenza di trattative realmente intercorse su immobili simili, tenendo in debita considerazione la reale situazione dell'immobile.

Il valore di stima come indicato nel precedente paragrafo tiene conto che l'unità immobiliare in esame venga venduta a corpo e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

In relazione alle ev. verifiche di sanabilità e/o procedure catastali delle difformità (ove riscontrate) sugli immobili e/o oneri di cancellazione delle formalità pregiudizievoli (ove indicate e quantificate), pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, - in ordine alle limitazioni d'indagine esposte - lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte - per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi

adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

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

Saluzzo, li 02/12/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Giletta Maurizio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - certificazioni anagrafiche (Aggiornamento al 17/09/2025)
- ✓ N° 2 Altri allegati - titolo di provenienza / atto compravendita (Aggiornamento al 15/05/2007)
- ✓ N° 3 Altri allegati - documentazione catastale (Aggiornamento al 29/11/2025)
- ✓ N° 4 Altri allegati - documentazione fotografica (Aggiornamento al 24/10/2025)
- ✓ N° 5 Altri allegati - ispezioni ipotecarie (Aggiornamento al 28/11/2025)
- ✓ N° 6 Altri allegati - titoli edilizi rilasciati
- ✓ N° 7 Altri allegati - attestato prestazione energetica / APE (Aggiornamento al 02/12/2025)
- ✓ N° 8 Altri allegati - PRGC - info e grafica

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a San Damiano Macra (CN) - Frazione Pagliero / Borgata Bianchi n° 7

Fabbricato di civile abitazione con piccolo cortile di pertinenza, composto da: * al piano interrato] due cantine (di cui una ricomprendente sgombero annesso) e ripostiglio; * al piano terreno] ingresso, cucina, camera, bagno, ripostiglio (sottoscala), disimpegno, vano scala e balcone; * al piano primo] due camere (raggiungibili dal vano scala interno) con ampia balconata su due lati. L'immobile in esame è sito nella "Borgata Bianchi", posta ad un'altitudine di circa 1550 metri s.l.m., e distante circa 5,5 km dal centro urbano / abitato di San Damiano Macra (raggiungibile percorrendo strada interamente asfaltata).

Il fabbricato oggetto di stima si presenta di remota edificazione, elevantesi a 2 piani fuori terra (oltre sottotetto non accessibile e non abitabile) ed un piano interrato con accesso dal lato opposto all'ingresso principale, attraversando il piccolo cortile di pertinenza. E' libero sui quattro lati, con un affaccio (lato ingresso abitazione) sul percorso pedonale / sentiero di attraversamento parziale della borgata, un affaccio sul cortile di pertinenza, ed i restanti 2 affacci su aree scoperte di proprietà diversa.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 373, Sub. 1, Categoria A4

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

Destinazione urbanistica: Il Piano Regolatore vigente per il comune di San Damiano Macra, classifica l'immobile in Area Normativa "R 18 - zona residenziale agricola esistente - Bianchi)", con rimando all'articolo 39 delle Norme Tecniche di Attuazione, ed alla relativa tabella "R18". In dettaglio trattasi: - degli insediamenti abitativi aventi carattere storico-artistico, ovvero i centri abitati, o parti di essi, che contengono costruzioni che, per il loro riferimento con la storia artistica e culturale in genere, siano state riconosciute d'interesse particolare, ai sensi, rispettivamente, degli artt. 1, 2° comma e 2, 1° comma, della Legge 01.06.1939 n° 1089, o considerate tali negli elaborati del Piano Regolatore Generale Intercomunale; - degli insediamenti abitativi, compresi i nuclei minori, indicati negli elaborati del Piano Regolatore Generale Intercomunale, che contengono costruzioni prive di rilevante valore architettonico, che comunque, per le loro caratteristiche sono da ritenersi tipici esempi della tipologia edilizia, sviluppatasi con l'evolversi della struttura socio-economica sull'intero territorio vallivo; - delle aree di particolare pregio paesistico e naturalistico, indicate negli elaborati del Piano Regolatore Generale Intercomunale. In riferimento alla Circolare del Presidente della Giunta regionale n. 7/LAP approvata in data 6 maggio 1996 -L.R. 5/12/77, l'area ricomprendente il fabbricato in esame ricade nella classe II di rischio idrogeologico.

Prezzo base d'asta: € 53.934,36

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 99/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 53.934,36

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	San Damiano Macra (CN) - Frazione Pagliero / Borgata Bianchi n° 7		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 373, Sub. 1, Categoria A4	Superficie	159,48 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta ad oggi disabitato ed in stato di abbandono. Il fabbricato nel suo complesso risulta di remota costruzione. Dagli archivi comunali in materia edilizia, risulta rilasciata nell'anno 1982 una concessione edilizia - seguita dalla variante rilasciata nell'anno 1986 - per opere di ristrutturazione, in particolare la nuova costruzione di un servizio igienico (al piano terreno) e contestuale ampliamento delle aperture esterne e dei balconi di legno, senza modificazione della destinazione interna dei locali. Allo stato attuale, per l'idoneità del fabbricato all'uso cui è destinato, si rendono necessari tutti gli interventi di manutenzione finalizzati alla salubrità degli ambienti ed all'adeguamento delle dotazioni impiantistiche.		
Descrizione:	Fabbricato di civile abitazione con piccolo cortile di pertinenza, composto da: * al piano interrato] due cantine (di cui una ricomprendente sgombero annesso) e ripostiglio; * al piano terreno] ingresso, cucina, camera, bagno, ripostiglio (sottoscala), disimpegno, vano scala e balcone; * al piano primo] due camere (raggiungibili dal vano scala interno) con ampia balconata su due lati. L'immobile in esame è sito nella "Borgata Bianchi", posta ad un'altitudine di circa 1550 metri s.l.m., e distante circa 5,5 km dal centro urbano / abitato di San Damiano Macra (raggiungibile percorrendo strada interamente asfaltata). Il fabbricato oggetto di stima si presenta di remota edificazione, elevantesi a 2 piani fuori terra (oltre sottotetto non accessibile e non abitabile) ed un piano interrato con accesso dal lato opposto all'ingresso principale, attraversando il piccolo cortile di pertinenza. E' libero sui quattro lati, con un affaccio (lato ingresso abitazione) sul percorso pedonale / sentiero di attraversamento parziale della borgata, un affaccio sul cortile di pertinenza, ed i restanti 2 affacci su aree scoperte di proprietà diversa.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO**Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Cuneo il 19/05/2007
Reg. gen. XXX - Reg. part. XXX
Quota: 1/1
Importo: € 186.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 93.000,00
Rogante: notaio CONGEDO Aldo di Cuneo
Data: 15/05/2007
N° repertorio: XXX
N° raccolta: XXX
Note: L'unità negoziale è l'abitazione oggetto della presente stima, all'epoca del pignoramento identificata in Catasto Fabbricati al foglio 15 - particella 373, di piena proprietà in capo all'esecutato.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Cuneo il 06/03/2012
Reg. gen. XXX - Reg. part. XXX
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Trascrizione nascente da pignoramento dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Cuneo in data 01/07/2011, repertorio n° XXX, emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Cuneo. L'unità negoziale è l'abitazione oggetto della presente stima, all'epoca del pignoramento identificata in Catasto Fabbricati al foglio 15 - particella 373, di piena proprietà in capo all'esecutato. Tra le informazioni riportate nella presente trascrizione, si indica che il pignoramento è stato notificato fino alla concorrenza di € 124.399,87 oltre interessi e spese occorrente.
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Cuneo il 31/07/2025
Reg. gen. XXX Reg. part. XXX
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Trascrizione nascente da pignoramento dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Cuneo in data 07/07/2025, repertorio n° XXX emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Cuneo. L'unità negoziale è l'abitazione oggetto della presente stima, attualmente identificata in Catasto Fabbricati al foglio 15 - particella 373 - subalterno 1, di piena proprietà in capo all'esecutato. Tra le informazioni riportate nella presente trascrizione, si indica che l'atto di precetto è stato notificato per la complessiva somma di € 146.554,13 oltre ad interessi e spese.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®