

TRIBUNALE DI CUNEO

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Prieri Loredana, nell'Esecuzione Immobiliare
105/2024 del R.G.E.

promossa da

contro

1 di 66



SOMMARIO

Incarico	7
Premessa	7
Lotto 1.....	8
Descrizione	9
Bene N° 1 – Agriturismo ubicato a Prunetto (CN) – Borgata Colma	9
Bene N° 2 – Ristorante ubicato a Prunetto (CN) – Borgata Colma.....	9
Bene N° 3 – Fabbricato rurale ubicato a Prunetto (CN) – Borgata Colma.....	9
Bene N° 4 – Terreno ubicato a Prunetto (CN) – Borgata Colma	10
Titolarità.....	10
Bene N° 1 – Agriturismo ubicato a Prunetto (CN) – Borgata Colma	10
Bene N° 2 – Ristorante ubicato a Prunetto (CN) – Borgata Colma.....	11
Bene N° 3 – Fabbricato rurale ubicato a Prunetto (CN) – Borgata Colma.....	11
Bene N° 4 – Terreno ubicato a Prunetto (CN) – Borgata Colma	12
Confini.....	12
Bene N° 1 – Agriturismo ubicato a Prunetto (CN) – Borgata Colma	12
Bene N° 2 – Ristorante ubicato a Prunetto (CN) – Borgata Colma.....	12
Bene N° 3 – Fabbricato rurale ubicato a Prunetto (CN) – Borgata Colma.....	12
Bene N° 4 – Terreno ubicato a Prunetto (CN) – Borgata Colma	12
Consistenza	13
Bene N° 1 – Agriturismo ubicato a Prunetto (CN) – Borgata Colma	13
Bene N° 2 – Ristorante ubicato a Prunetto (CN) – Borgata Colma.....	13
Bene N° 3 – Fabbricato rurale ubicato a Prunetto (CN) – Borgata Colma.....	14
Bene N° 4 – Terreno ubicato a Prunetto (CN) – Borgata Colma	14
Cronistoria Dati Catastali.....	14
Bene N° 1 – Agriturismo ubicato a Prunetto (CN) – Borgata Colma	14
Bene N° 2 – Ristorante ubicato a Prunetto (CN) – Borgata Colma.....	15
Bene N° 3 – Fabbricato rurale ubicato a Prunetto (CN) – Borgata Colma.....	15
Bene N° 4 – Terreno ubicato a Prunetto (CN) – Borgata Colma	15
Dati Catastali	16
Bene N° 1 – Agriturismo ubicato a Prunetto (CN) – Borgata Colma	16
Bene N° 2 – Ristorante ubicato a Prunetto (CN) – Borgata Colma.....	16

Bene N° 3 – Fabbricato rurale ubicato a Prunetto (CN) – Borgata Colma.....	17
Bene N° 4 – Terreno ubicato a Prunetto (CN) – Borgata Colma	18
Stato conservativo.....	18
Bene N° 1 – Agriturismo ubicato a Prunetto (CN) – Borgata Colma	18
Bene N° 2 – Ristorante ubicato a Prunetto (CN) – Borgata Colma.....	18
Bene N° 3 – Fabbricato rurale ubicato a Prunetto (CN) – Borgata Colma.....	18
Caratteristiche costruttive prevalenti	18
Bene N° 1 – Agriturismo ubicato a Prunetto (CN) – Borgata Colma	18
Bene N° 2 – Ristorante ubicato a Prunetto (CN) – Borgata Colma.....	19
Bene N° 3 – Fabbricato rurale ubicato a Prunetto (CN) – Borgata Colma.....	19
Bene N° 4 – Terreno ubicato a Prunetto (CN) – Borgata Colma	19
Stato di occupazione.....	19
Bene N° 1 – Agriturismo ubicato a Prunetto (CN) – Borgata Colma	19
Bene N° 2 – Ristorante ubicato a Prunetto (CN) – Borgata Colma.....	19
Bene N° 3 – Fabbricato rurale ubicato a Prunetto (CN) – Borgata Colma.....	20
Bene N° 4 – Terreno ubicato a Prunetto (CN) – Borgata Colma	20
Provenienze Ventennali	20
Bene N° 1 – Agriturismo ubicato a Prunetto (CN) – Borgata Colma	20
Bene N° 2 – Ristorante ubicato a Prunetto (CN) – Borgata Colma.....	21
Bene N° 3 – Fabbricato rurale ubicato a Prunetto (CN) – Borgata Colma.....	22
Bene N° 4 – Terreno ubicato a Prunetto (CN) – Borgata Colma	23
Formalità pregiudizievoli.....	24
Bene N° 1 – Agriturismo ubicato a Prunetto (CN) – Borgata Colma	24
Bene N° 2 – Ristorante ubicato a Prunetto (CN) – Borgata Colma.....	25
Bene N° 3 – Fabbricato rurale ubicato a Prunetto (CN) – Borgata Colma.....	25
Bene N° 4 – Terreno ubicato a Prunetto (CN) – Borgata Colma	26
Normativa urbanistica	27
Bene N° 1 – Agriturismo ubicato a Prunetto (CN) – Borgata Colma	27
Bene N° 2 – Ristorante ubicato a Prunetto (CN) – Borgata Colma.....	27
Bene N° 3 – Fabbricato rurale ubicato a Prunetto (CN) – Borgata Colma.....	27
Bene N° 4 – Terreno ubicato a Prunetto (CN) – Borgata Colma	27



Regolarità edilizia	28
Bene N° 1 – Agriturismo ubicato a Prunetto (CN) – Borgata Colma	28
Bene N° 2 – Ristorante ubicato a Prunetto (CN) – Borgata Colma.....	29
Bene N° 3 – Fabbricato rurale ubicato a Prunetto (CN) – Borgata Colma.....	30
Lotto 2	31
Descrizione.....	32
Bene N° 5 – Terreno ubicato a Prunetto (CN) – Borgata Colma	32
Bene N° 6 – Terreno ubicato a Prunetto (CN) – Borgata Colma	32
Bene N° 7 – Terreno ubicato a Prunetto (CN) – Borgata Colma	32
Bene N° 8 – Terreno ubicato a Prunetto (CN) – Borgata Colma	32
Titolarità.....	33
Bene N° 5 – Terreno ubicato a Prunetto (CN) – Borgata Colma	33
Bene N° 6 – Terreno ubicato a Prunetto (CN) – Borgata Colma	33
Bene N° 7 – Terreno ubicato a Prunetto (CN) – Borgata Colma	33
Bene N° 8 – Terreno ubicato a Prunetto (CN) – Borgata Colma	34
Confini.....	34
Bene N° 5 – Terreno ubicato a Prunetto (CN) – Borgata Colma	34
Bene N° 6 – Terreno ubicato a Prunetto (CN) – Borgata Colma	34
Bene N° 7 – Terreno ubicato a Prunetto (CN) – Borgata Colma	34
Bene N° 8 – Terreno ubicato a Prunetto (CN) – Borgata Colma	34
Consistenza	35
Bene N° 5 – Terreno ubicato a Prunetto (CN) – Borgata Colma	35
Bene N° 6 – Terreno ubicato a Prunetto (CN) – Borgata Colma	35
Bene N° 7 – Terreno ubicato a Prunetto (CN) – Borgata Colma	35
Bene N° 8 – Terreno ubicato a Prunetto (CN) – Borgata Colma	36
Cronistoria Dati Catastali.....	36
Bene N° 5 – Terreno ubicato a Prunetto (CN) – Borgata Colma	36
Bene N° 6 – Terreno ubicato a Prunetto (CN) – Borgata Colma	36
Bene N° 7 – Terreno ubicato a Prunetto (CN) – Borgata Colma	37
Bene N° 8 – Terreno ubicato a Prunetto (CN) – Borgata Colma	37
Dati Catastali	39
Bene N° 5 – Terreno ubicato a Prunetto (CN) – Borgata Colma	39



Bene N° 6 – Terreno ubicato a Prunetto (CN) – Borgata Colma	39
Bene N° 7 – Terreno ubicato a Prunetto (CN) – Borgata Colma	39
Bene N° 8 – Terreno ubicato a Prunetto (CN) – Borgata Colma	40
Caratteristiche costruttive prevalenti	40
Bene N° 5 – Terreno ubicato a Prunetto (CN) – Borgata Colma	40
Bene N° 6 – Terreno ubicato a Prunetto (CN) – Borgata Colma	40
Bene N° 7 – Terreno ubicato a Prunetto (CN) – Borgata Colma	40
Bene N° 8 – Terreno ubicato a Prunetto (CN) – Borgata Colma	40
Stato di occupazione.....	41
Bene N° 5 – Terreno ubicato a Prunetto (CN) – Borgata Colma	41
Bene N° 6 – Terreno ubicato a Prunetto (CN) – Borgata Colma	41
Bene N° 7 – Terreno ubicato a Prunetto (CN) – Borgata Colma	41
Bene N° 8 – Terreno ubicato a Prunetto (CN) – Borgata Colma	41
Provenienze Ventennali.....	41
Bene N° 5 – Terreno ubicato a Prunetto (CN) – Borgata Colma	41
Bene N° 6 – Terreno ubicato a Prunetto (CN) – Borgata Colma	42
Bene N° 7 – Terreno ubicato a Prunetto (CN) – Borgata Colma	43
Bene N° 8 – Terreno ubicato a Prunetto (CN) – Borgata Colma	43
Formalità pregiudizievoli.....	44
Bene N° 5 – Terreno ubicato a Prunetto (CN) – Borgata Colma	44
Bene N° 6 – Terreno ubicato a Prunetto (CN) – Borgata Colma	45
Bene N° 7 – Terreno ubicato a Prunetto (CN) – Borgata Colma	46
Bene N° 8 – Terreno ubicato a Prunetto (CN) – Borgata Colma	47
Normativa urbanistica	47
Bene N° 5 – Terreno ubicato a Prunetto (CN) – Borgata Colma	47
Bene N° 6 – Terreno ubicato a Prunetto (CN) – Borgata Colma	48
Bene N° 7 – Terreno ubicato a Prunetto (CN) – Borgata Colma	48
Bene N° 8 – Terreno ubicato a Prunetto (CN) – Borgata Colma	48
Stima / Formazione lotti	49
Lotto 1	49
Lotto 2	51
Riepilogo bando d'asta	54

Lotto 1	54
Lotto 2	55
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 105/2024 del R.G.E.....	57
Lotto 1 – Prezzo base d’asta: € 375.750,00	57
Lotto 2 – Prezzo base d’asta: € 3.450,00	58
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	61
Bene N° 1 – Agriturismo ubicato a Prunetto (CN) – Borgata Colma	61
Bene N° 2 – Ristorante ubicato a Prunetto (CN) – Borgata Colma.....	61
Bene N° 3 – Fabbricato rurale ubicato a Prunetto (CN) – Borgata Colma.....	62
Bene N° 4 – Terreno ubicato a Prunetto (CN) – Borgata Colma	63
Bene N° 5 – Terreno ubicato a Prunetto (CN) – Borgata Colma	63
Bene N° 6 – Terreno ubicato a Prunetto (CN) – Borgata Colma	64
Bene N° 7 – Terreno ubicato a Prunetto (CN) – Borgata Colma	65
Bene N° 8 – Terreno ubicato a Prunetto (CN) – Borgata Colma	66



All'udienza del 13/08/2024, il sottoscritto Arch. Prieri Loredana, con studio in Via Alessandria, 4 – 12084 – Mondovì (CN), email archprieri.loredana@alice.it, PEC loredana.prieri@archiworldpec.it, Tel. 0174 46817, Fax 0174 46817, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/08/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** – Agriturismo ubicato a Prunetto (CN) – Borgata Colma
- **Bene N° 2** – Ristorante ubicato a Prunetto (CN) – Borgata Colma
- **Bene N° 3** – Fabbricato rurale ubicato a Prunetto (CN) – Borgata Colma
- **Bene N° 4** – Terreno ubicato a Prunetto (CN) – Borgata Colma
- **Bene N° 5** – Terreno ubicato a Prunetto (CN) – Borgata Colma
- **Bene N° 6** – Terreno ubicato a Prunetto (CN) – Borgata Colma
- **Bene N° 7** – Terreno ubicato a Prunetto (CN) – Borgata Colma
- **Bene N° 8** – Terreno ubicato a Prunetto (CN) – Borgata Colma





LOTTO 1

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Agriturismo ubicato a Prunetto (CN) - Borgata Colma
- **Bene N° 2** - Ristorante ubicato a Prunetto (CN) - Borgata Colma
- **Bene N° 3** - Fabbricato rurale ubicato a Prunetto (CN) - Borgata Colma
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Prunetto (CN) - Borgata Colma

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - AGRITURISMO UBICATO A PRUNETTO (CN) - BORGATA COLMA

Trattasi di fabbricato ad uso ricettivo agriturismo di ristorazione e pernottamento così distribuito:

- al piano terra: un salone per degustazione e vendita prodotti, due magazzini, cantina, portico e centrale termica;
- al piano primo: due locali sgombero, tre camere con bagno per gli ospiti della struttura, accessibili da scala esterna;
- al piano secondo: piccolo appartamento di due locali con bagno, con accesso indipendente da altra scala esterna.

Il fabbricato si trova in zona agricola isolata, distante circa due chilometri dal paese.

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.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 2 - RISTORANTE UBICATO A PRUNETTO (CN) - BORGATA COLMA

Trattasi di fabbricato ad uso ricettivo agriturismo di ristorazione così composto:

- al piano terra: un salone ristorante, una cucina con dispensa e spogliatoio per il personale, un servizio igienico con antibagno per il ristorante, una grande veranda esterna.

Il fabbricato si trova in zona agricola isolata, distante circa due chilometri dal paese.

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.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 3 - FABBRICATO RURALE UBICATO A PRUNETTO (CN) - BORGATA COLMA

Trattasi di fabbricato agricolo disposto su due piani, utilizzato come legnaia.

Il fabbricato si trova in zona agricola isolata, distante circa due chilometri dal paese.





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.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PRUNETTO (CN) - BORGATA COLMA

Trattasi di piccolo appezzamento di terreno a bordo strada utilizzato come parcheggio per i clienti dell'agriturismo.

Il bene si trova in zona agricola isolata, distante circa due chilometri dal paese.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - AGRITURISMO UBICATO A PRUNETTO (CN) - BORGATA COLMA

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

- ***
- ***
- ***

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

- _____ (Proprietà 13/45)
- _____ (Proprietà 13/45)
- _____ (Proprietà 19/45)

BENE N° 2 - RISTORANTE UBICATO A PRUNETTO (CN) - BORGATA COLMA

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

- ***
- ***
- ***

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

- _____ (Proprietà 13/45)
- _____ (Proprietà 13/45)
- _____ (Proprietà 19/45)
- _____

BENE N° 3 - FABBRICATO RURALE UBICATO A PRUNETTO (CN) - BORGATA COLMA

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

- ***
- ***
- ***

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

- _____ (Proprietà 13/45)
- _____ (Proprietà 13/45)
- _____ (Proprietà 19/45)

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PRUNETTO (CN) - BORGATA COLMA

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

- ***
- ***
- ***

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

- _____ (Proprietà 13/45)
- _____ (Proprietà 13/45)
- _____ (Proprietà 19/45)

CONFINI

BENE N° 1 - AGRITURISMO UBICATO A PRUNETTO (CN) - BORGATA COLMA

Il fabbricato confina con la Strada vicinale che raggiunge la Borgata Colma, col cortile che lo divide dal fabbricato identificato al Sub. 4 del medesimo mappale da cui è circondato e con le particelle 238, 237 e 14 che è una corte comune.

BENE N° 2 - RISTORANTE UBICATO A PRUNETTO (CN) - BORGATA COLMA

Il fabbricato confina con la Strada vicinale che raggiunge la Borgata Colma, col cortile che lo divide dal fabbricato identificato al Sub. 3 del medesimo mappale, con le particelle 22, 164, 24 di proprietà di terzi, nonché con la particella 14 che è una corte comune anche con altre particelle.

BENE N° 3 - FABBRICATO RURALE UBICATO A PRUNETTO (CN) - BORGATA COLMA

Il fabbricato confina col cortile che lo divide dai fabbricati identificati ai Sub. 3 e 4 del medesimo mappale, con le particelle 237, 238 di proprietà di terzi, nonché con la particella 14 che è una corte comune anche con altre particelle non in proprietà.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PRUNETTO (CN) - BORGATA COLMA

Il terreno confina con la strada vicinale che arriva dal paese, con la particella 18 sempre in proprietà e con la particella 20 di proprietà di terzi.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - AGRITURISMO UBICATO A PRUNETTO (CN) - BORGATA COLMA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	67,25 mq	91,00 mq	0,50	45,50 mq	2,70 m	T
Cantina	27,00 mq	40,60 mq	0,20	8,12 mq	2,70 m	T
Abitazione	64,00 mq	91,00 mq	1	91,00 mq	2,50 m	T
Sottotetto (autonomo)	53,00 mq	70,00 mq	0,20	14,00 mq	3,65 m	1
Cantina	27,00 mq	40,60 mq	0,20	8,12 mq	3,65 m	1
Abitazione	64,00 mq	91,00 mq	1	91,00 mq	2,70 m	1
Balcone scoperto	11,00 mq	11,00 mq	0,25	2,75 mq	0,00 m	1
Abitazione	60,00 mq	67,52 mq	1	67,52 mq	2,20 m	2
Totale superficie convenzionale:				328,01 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				328,01 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - RISTORANTE UBICATO A PRUNETTO (CN) - BORGATA COLMA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ristorante	119,00 mq	143,50 mq	1	143,50 mq	3,00 m	T
Veranda	55,20 mq	62,70 mq	0,95	59,56 mq	2,45 m	T
Totale superficie convenzionale:				203,06 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				203,06 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - FABBRICATO RURALE UBICATO A PRUNETTO (CN) - BORGATA COLMA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	35,00 mq	40,00 mq	1	40,00 mq	2,40 m	T-1
Totale superficie convenzionale:				40,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				40,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PRUNETTO (CN) - BORGATA COLMA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	221,00 mq	221,00 mq	1	221,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				221,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				221,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI**BENE N° 1 - AGRITURISMO UBICATO A PRUNETTO (CN) - BORGATA COLMA**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/11/2012 al 02/01/2020		Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 221, Sub. 3 Categoria A2 Cl.U, Cons. 11 vani Rendita € 417,56 Piano T-1-2
Dal 02/01/2020 al 02/01/2025		Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 221, Sub. 3 Categoria A2 Cl.U, Cons. 11 vani Superficie catastale 325 mq Rendita € 417,56 Piano T-1-2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - RISTORANTE UBICATO A PRUNETTO (CN) - BORGATA COLMA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/11/2012 al 02/01/2020		Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 221, Sub. 4 Categoria A2 Cl.U, Cons. 8 vani Rendita € 303,68 Piano T
Dal 02/01/2020 al 02/01/2025		Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 221, Sub. 4 Categoria A2 Cl.U, Cons. 11 vani Superficie catastale 203 mq Rendita € 303,68 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 3 - FABBRICATO RURALE UBICATO A PRUNETTO (CN) - BORGATA COLMA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/11/2012 al 02/01/2020		Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 221, Sub. 5 Categoria A2 Cl.U, Cons. 2 vani Rendita € 75,92 Piano T-1
Dal 02/01/2020 al 02/01/2025		Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 221, Sub. 5 Categoria A2 Cl.U, Cons. 2 vani Rendita € 75,92 Piano T-1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PRUNETTO (CN) - BORGATA COLMA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/04/1983 al 02/01/2020		Catasto Terreni Fg. 16, Part. 184 Qualità Prato Cl.04 Superficie (ha are ca) 2 are, 21 ca Reddito dominicale € 0,34 Reddito agrario € 0,34
Dal 02/01/2020 al 02/01/2025		Catasto Terreni Fg. 16, Part. 184 Qualità Prato

		Cl.04 Superficie (ha are ca) 2 are, 21 ca Reddito dominicale € 0,34 Reddito agrario € 0,34
--	--	---

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - AGRITURISMO UBICATO A PRUNETTO (CN) - BORGATA COLMA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	221	3		A2	U	11 vani	325 mq	417,56 €	T-1-2	
	16	221			EU			1878 mq			

Corrispondenza catastale

Esiste corrispondenza con lo stato dei luoghi, ma non con la Concessione Edilizia rilasciata.

Appurato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Prunetto che gli abusi sono sanabili, dopo la pratica di Sanatoria per regolarizzare la situazione urbanistica sarà possibile far corrispondere la situazione urbanistica a quella catastale che è già corrispondente alla situazione rilevata.

BENE N° 2 - RISTORANTE UBICATO A PRUNETTO (CN) - BORGATA COLMA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	221	4		A2	U	8 vani	203 mq	303,68 €	T	
	16	221			EU			1878 mq			

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza catastale con lo stato dei luoghi, ma non con le licenze edilizie rilasciate dal Comune di Prunetto, pertanto, previa demolizione della parte abusiva per regolarizzare la situazione urbanistica, si dovrà provvedere ad un aggiornamento catastale che comporterà le seguenti spese:

- N. 1 Pratica catastale D.O.C.F.A.: € 740,00 IVA INCLUSA

- Diritti catastali D.O.C.F.A.: € 50,00

- TOTALE € 790,00

L'importo sarà detratto dal valore dell'immobile insieme al costo della demolizione calcolato ad un successivo capitolo.

BENE N° 3 - FABBRICATO RURALE UBICATO A PRUNETTO (CN) - BORGATA COLMA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	221	5		A2	U	2 vani		75,92 €	T-1	
	16	221			EU			1878 mq			

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale con lo stato dei luoghi, in quanto il fabbricato non è affatto un'abitazione bensì un ricovero attrezzi usato come legnaia. Da quanto appreso dall'Arch. Noto dell'Ufficio Servizi Catastali presso l'Agenzia delle Entrate di Cuneo, poichè l'immobile non è mai stato dichiarato, è stato foto-identificato ed accatastato d'ufficio ai sensi dell'art. 19, comma 10 del D.L. 78/2010, con una rendita presunta, ed una categoria individuata dal Catasto.

A parere della scrivente sarà possibile presentare un aggiornamento catastale previo rilievo completo del fabbricato, raccolta di documentazione fotografica e previo appuntamento presso un funzionario del Catasto Fabbricati di Cuneo per vedere operativamente come sia possibile procedere al cambio di categoria dell'immobile.

Si stima che il costo di tali operazioni possa essere il seguente:

- Rilievo fabbricato € 670,00 IVA INCLUSA

- N. 1 Pratica catastale D.O.C.F.A.: € 740,00 IVA INCLUSA

- Diritti catastali D.O.C.F.A.: € 50,00

- TOTALE € 1.460,00

Salvo eventuali sanzioni, che però potrebbero ormai essere prescritte.

L'importo sarà detratto dal valore dell'immobile.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PRUNETTO (CN) - BORGATA COLMA

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
16	184				Prato	04	2 are, 21 ca	0,34 €	0,34 €	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza catastale con lo stato dei luoghi.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - AGRITURISMO UBICATO A PRUNETTO (CN) - BORGATA COLMA

L'immobile si trova in un ottimo stato conservativo, poiché è stato oggetto di un'accurata ristrutturazione.

BENE N° 2 - RISTORANTE UBICATO A PRUNETTO (CN) - BORGATA COLMA

L'immobile si trova in un ottimo stato conservativo, poiché è stato oggetto di un'accurata ristrutturazione.

BENE N° 3 - FABBRICATO RURALE UBICATO A PRUNETTO (CN) - BORGATA COLMA

L'immobile si trova in un precario stato conservativo, poiché non è stato oggetto di ristrutturazione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - AGRITURISMO UBICATO A PRUNETTO (CN) - BORGATA COLMA

Il fabbricato è così composto:

- al piano terra: un grande salone adibito a degustazione e vendita dei prodotti del territorio, un locale cucina, un bagno, una cantina e due magazzini, oltre alla centrale termica con accesso indipendente dall'esterno e un locale adibito a legnaia.

- al piano primo: accessibile attraverso una scala esterna, si trovano tre camere con relativi bagni per gli ospiti, che hanno accessi indipendenti dal ballatoio esterno. Sempre dalla medesima scala esterna si accede inoltre un grande sottotetto adibito a magazzino dal quale si accede ad un secondo magazzino e ad un locale sgombero dal lato opposto.

- al piano secondo: con altro accesso indipendente posto sul retro del fabbricato, si trova ancora un piccolo alloggio composto da cucina, camera e bagno.

Il fabbricato ha murature perimetrali portanti spesse circa 50 cm ed un rivestimento esterno in pietra faccia a vista, tramezzi in mattoni forati, solette tra piano terra e piano primo in putrelle in acciaio e voltini in laterizio

mentre il tetto ha struttura in legno e manto di copertura in parte in tegole laterizie ed in parte in coppi di cemento con finitura color cotto, sulle camere per gli ospiti è interposto un ulteriore solaio in legno isolato con 8 cm di lana di roccia.

Internamente i locali si presentano ben intonacati e tinteggiati, il salone a piano terra ha alcune pareti interne in pietra a vista, i pavimenti sono in gres porcellanato, le porte interne sono in legno tamburato di buona fattura ed i serramenti esterni sono in legno con doppi vetri di ottima fattura. Il balcone ha struttura in cemento armato con ringhiera in ferro verniciata di buona fattura anch'essa.

In generale il fabbricato si presenta molto bene a seguito di un'accurata ristrutturazione e si affaccia su un ampio cortile lastricato in pietra.

BENE N° 2 - RISTORANTE UBICATO A PRUNETTO (CN) - BORGATA COLMA

Il fabbricato è così composto:

- al piano terra: un grande salone ristorante, un servizio igienico con antibagno, un locale cucina con forno a legna con annesso spogliatoio e bagno per il personale, una dispenza ed una grande veranda vetrata.

Il fabbricato ha murature perimetrali portanti spesse circa 60 cm ed un rivestimento esterno in pietra faccia a vista, tramezzi in mattoni forati, il tetto ha struttura in legno a vista dal salone, isolamento con Isotek da 12 cm più tavolato in legno e manto di copertura in parte in coppi di cemento con finitura color cotto.

Internamente i locali si presentano in parte in pietra a vista e in parte ben intonacati e tinteggiati, i pavimenti sono in gres porcellanato, le porte interne sono in legno tamburato di buona fattura ed i serramenti esterni sono in legno con doppi vetri di ottima fattura.

In generale il fabbricato si presenta molto bene a seguito di un'accurata ristrutturazione e si affaccia su un ampio cortile lastricato in pietra.

BENE N° 3 - FABBRICATO RURALE UBICATO A PRUNETTO (CN) - BORGATA COLMA

Il fabbricato è costituito da un piccolo locale al piano terra e uno al piano primo, con accessi indipendenti e scala esterna per l'accesso al piano primo. Le murature perimetrali portanti sono in pietra di antica fattura, il tetto ha struttura in legno in cattivo stato di manutenzione e manto di copertura in vecchie tegole in cotto.

Internamente i locali si presentano come legnaie ed i serramenti sono in uno stato veramente precario.

In generale il fabbricato si presenta in un pessimo stato manutentivo, privo di impianti e assolutamente inabitabile in quanto non è mai stato oggetto di ristrutturazione.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PRUNETTO (CN) - BORGATA COLMA

Il piccolo appezzamento di terreno risulta pianeggiante e direttamente raggiungibile dalla strada, pertanto viene utilizzato come parcheggio per i clienti dell'agriturismo.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - AGRITURISMO UBICATO A PRUNETTO (CN) - BORGATA COLMA

L'immobile, che è destinato ad attività ricettiva, è gestito dagli esecutati.

BENE N° 2 - RISTORANTE UBICATO A PRUNETTO (CN) - BORGATA COLMA

L'immobile, che è destinato ad attività ricettiva, è gestito dagli esecutati.

BENE N° 3 - FABBRICATO RURALE UBICATO A PRUNETTO (CN) - BORGATA COLMA

L'immobile, che è destinato a legnaia, ed è utilizzato dagli esecutati per la conduzione delle attività.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PRUNETTO (CN) - BORGATA COLMA

Il bene è utilizzato dagli esecutati per la conduzione delle attività di agriturismo.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - AGRITURISMO UBICATO A PRUNETTO (CN) - BORGATA COLMA

Periodo	Proprietà	Atti				
Dal 25/02/1979 al 02/01/2020		Atto di donazione e divisione				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Notaio Germano Birone	25/02/1979	948		
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Mondovì	27/03/1979		1489, 1480, 1481, 1483, 1484	
		Registrazione				
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°			
Mondovì	15/03/1979	841	363			
Dal 02/01/2021 al 02/01/2025		Dichiarazione di successione				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Ufficio del Registro di Cuneo	03/06/2021	131245	88888/21	
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Mondovì	04/06/2021		3612	
		Registrazione				
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°			



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento, sulla base della Certificazione Notarile:

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

Nella Certificazione notarile vengono inoltre riportate:

Accettazione Espressa di Eredità trascritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mondovì il 08/03/2024 al n. 1432 di formalità e Accettazione Espressa di Eredità trascritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mondovì il 15/12/2023 al n. 8125 di formalità.

BENE N° 2 - RISTORANTE UBICATO A PRUNETTO (CN) - BORGATA COLMA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/02/1979 al 02/01/2020		Atto di donazione e divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Germano Birone	25/02/1979	948	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mondovì	27/03/1979		1489, 1480, 1481, 1483, 1484
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Mondovì	15/03/1979	841	363		
Dal 02/01/2021 al 02/01/2025		Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro di Cuneo	03/06/2021	131245	88888/21
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mondovì	04/06/2021		3612
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento, sulla base della Certificazione Notarile:



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

Nella Certificazione notarile vengono inoltre riportate:

Accettazione Espressa di Eredità trascritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mondovì il 08/03/2024 al n. 1432 di formalità e Accettazione Espressa di Eredità trascritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mondovì il 15/12/2023 al n. 8125 di formalità.

BENE N° 3 - FABBRICATO RURALE UBICATO A PRUNETTO (CN) - BORGATA COLMA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/02/1979 al 02/01/2020		Atto di donazione e divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Germano Birone	25/02/1979	948	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mondovì	27/03/1979		1489, 1480, 1481, 1483, 1484
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Mondovì	15/03/1979	841	363		
Dal 02/01/2021 al 02/01/2025		Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro di Cuneo	03/06/2021	131245	88888/21
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mondovì	04/06/2021		3612
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento, sulla base della Certificazione Notarile:

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



- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Nella Certificazione notarile vengono inoltre riportate:

Accettazione Espresa di Eredità trascritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mondovì il 08/03/2024 al n. 1432 di formalità e Accettazione Espresa di Eredità trascritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mondovì il 15/12/2023 al n. 8125 di formalità.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PRUNETTO (CN) - BORGATA COLMA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/02/1979 al 02/01/2020		Atto di donazione e divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Germano Birone	25/02/1979	948	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mondovì	27/03/1979		1489, 1480, 1481, 1483, 1484
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Mondovì	15/03/1979	841	363
		Dal 02/01/2021 al 02/01/2025		Dichiarazione di successione	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Ufficio del Registro di Cuneo	03/06/2021			131245	88888/21
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Mondovì	04/06/2021				3612
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento, sulla base della Certificazione Notarile:

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



- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Nella Certificazione notarile vengono inoltre riportate:

Accettazione Espresa di Eredità trascritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mondovì il 08/03/2024 al n. 1432 di formalità e Accettazione Espresa di Eredità trascritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mondovì il 15/12/2023 al n. 8125 di formalità.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - AGRITURISMO UBICATO A PRUNETTO (CN) - BORGATA COLMA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Cuneo, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Mondovì il 09/05/2003
Reg. gen. 3736 - Reg. part. 478
Quota: 1/1
Importo: € 160.000,00
A favore di ***
Contro ***
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 80.000,00
Rogante: Notaio Paolo Viglino
Data: 06/05/2003
N° repertorio: 7708
N° raccolta: 3946
- **Ipoteca volontaria** derivante da Rinnovo dell'Ipoteca volontaria 478 del 09/05/2003
Iscritto a Mondovì il 31/03/2023
Reg. gen. 2483 - Reg. part. 181
Quota: 1/1
Importo: € 160.000,00
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 80.000,00

Trascrizioni

- **Pignoramento immobili**
Trascritto a Mondovì il 02/08/2024
Reg. gen. 5880 - Reg. part. 4893
Quota: 1/1
A favore di ***
Contro ***
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - RISTORANTE UBICATO A PRUNETTO (CN) - BORGATA COLMA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Cuneo, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Mondovì il 09/05/2003
Reg. gen. 3736 - Reg. part. 478
Quota: 1/1
Importo: € 160.000,00
A favore di ***
Contro ***
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 80.000,00
Rogante: Notaio Paolo Viglino
Data: 06/05/2003
N° repertorio: 7708
N° raccolta: 3946
- **Ipoteca volontaria** derivante da Rinnovo dell'Ipoteca volontaria 478 del 09/05/2003
Iscritto a Mondovì il 31/03/2023
Reg. gen. 2483 - Reg. part. 181
Quota: 1/1
Importo: € 160.000,00
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 80.000,00

Trascrizioni

- **Pignoramento immobili**
Trascritto a Mondovì il 02/08/2024
Reg. gen. 5880 - Reg. part. 4893
Quota: 1/1
A favore di ***
Contro ***
Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - FABBRICATO RURALE UBICATO A PRUNETTO (CN) - BORGATA COLMA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Cuneo, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Mondovì il 09/05/2003

Reg. gen. 3736 - Reg. part. 478

Quota: 1/1

Importo: € 160.000,00

A favore di ***

Contro ***

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 80.000,00

Rogante: Notaio Paolo Viglino

Data: 06/05/2003

N° repertorio: 7708

N° raccolta: 3946

- **Ipoteca volontaria** derivante da Rinnovo dell'Ipoteca volontaria 478 del 09/05/2003

Iscritto a Mondovì il 31/03/2023

Reg. gen. 2483 - Reg. part. 181

Quota: 1/1

Importo: € 160.000,00

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 80.000,00

Trascrizioni

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Mondovì il 02/08/2024

Reg. gen. 5880 - Reg. part. 4893

Quota: 1/1

A favore di ***

Contro ***

Formalità a carico della procedura

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PRUNETTO (CN) - BORGATA COLMA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Cuneo, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Mondovì il 09/05/2003

Reg. gen. 3736 - Reg. part. 478

Quota: 1/1

Importo: € 160.000,00

A favore di ***

Contro ***

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 80.000,00

Rogante: Notaio Paolo Viglino

Data: 06/05/2003



N° repertorio: 7708

N° raccolta: 3946

- **Ipoteca volontaria** derivante da Rinnovo dell'Ipoteca volontaria 478 del 09/05/2003
Iscritto a Mondovì il 31/03/2023
Reg. gen. 2483 - Reg. part. 181
Quota: 1/1
Importo: € 160.000,00
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 80.000,00

Trascrizioni

- **Pignoramento immobili**
Trascritto a Mondovì il 02/08/2024
Reg. gen. 5880 - Reg. part. 4893
Quota: 1/1
A favore di ***
Contro ***
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - AGRITURISMO UBICATO A PRUNETTO (CN) - BORGATA COLMA

Dall'analisi del P.R.C.G. del Comune di Prunetto, i beni oggetto del presente lotto si trovano in Zona E "Area agricola".

A livello di classificazione geomorfologica, si trova in zona Classe II come da estratto del P.R.G.C. allegato.

BENE N° 2 - RISTORANTE UBICATO A PRUNETTO (CN) - BORGATA COLMA

Dall'analisi del P.R.C.G. del Comune di Prunetto, i beni oggetto del presente lotto si trovano in Zona E "Area agricola".

A livello di classificazione geomorfologica, si trova in zona Classe II come da estratto del P.R.G.C. allegato.

BENE N° 3 - FABBRICATO RURALE UBICATO A PRUNETTO (CN) - BORGATA COLMA

Dall'analisi del P.R.C.G. del Comune di Prunetto, i beni oggetto del presente lotto si trovano in Zona E "Area agricola".

A livello di classificazione geomorfologica, si trova in zona Classe II come da estratto del P.R.G.C. allegato.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PRUNETTO (CN) - BORGATA COLMA

Dall'analisi del P.R.C.G. del Comune di Prunetto, i beni oggetto del presente lotto si trovano in Zona E "Area agricola".

A livello di classificazione geomorfologica, si trova in zona Classe II come da estratto del P.R.G.C. allegato.

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

A seguito di quanto emerso presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Prunetto, la scrivente, in merito alla regolarità edilizia dell'immobile in oggetto, espone quanto segue:

- il fabbricato è stato realizzato in epoca antecedente all'anno 1967 ed in seguito ristrutturato previa presentazione delle pratiche seguenti:
- Concessione edilizia N. 671/2000 del 03/08/2001 per "Lavori di ristrutturazione di fabbricati rurali da adibire ad agriturismo"
- Denuncia di Inizio Attività Prot. N. 604 del 17/04/2002 per "Variante in corso d'opera alla C.E. n. 671/2000".
- Certificato di abitabilità rilasciato in data 30/06/2003

Si allega copia delle pratiche citate.

Si precisa che al fine di ottenere la sopra citata Concessione Edilizia i Sigg. ***** hanno sottoscritto un Atto di Impegno di Destinazione D'uso ai sensi dell'Art. 25 della Legge Regionale N. 56/1977 e successive modifiche, stipulato dal Notaio Giacomo Parisi in data 04/07/2001, Rep. N. 132959, impegnandosi a mantenere la destinazione d'uso degli immobili ristrutturati come indicata a progetto.

Si allega copia dell'Atto.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Non esiste una perfetta corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato al Certificato di Abitabilità/Agibilità.

Infatti il porticato di fianco al grande magazzino al piano terra è stato chiuso trasformandolo in un secondo magazzino collegato internamente al primo, inoltre è stato costruito un basso fabbricato addossato a lato di un'ala del fabbricato per la realizzazione della centrale termica, sono stati realizzati un bagno e una cucina accessibili dal salone/esposizione al piano terra e infine nel locale sgombero al piano secondo è stato realizzato un bilocale di: cucina, camera e bagno con accesso indipendente sul retro del fabbricato ed è stato inserito nella scheda presente al Catasto fabbricati.

Da quanto appreso presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Prunetto tali difformità, non contrastano con le Norme del P.R.G.C. ma gli ampliamenti devono risultare inferiori o pari al 20% della S.U.L. esistente.

Dai calcoli effettuati dalla scrivente sono sanabili gli ampliamenti effettuati a piano terra, ossia il magazzino, la

centrale termica e i due locali comunicanti col salone (per un totale di 50.16 mq a fronte di un ampliamento realizzabile pari al 60.20 mq), previa presentazione e approvazione di un Permesso di Costruire in Sanatoria. Il piccolo alloggio al piano secondo risulta anch'esso sanabile con una Pratica in Sanatoria per cambio di destinazione d'uso in quanto è una cubatura esistente e facente parte del provvedimento autorizzativo ottenuto, pertanto si dovranno corrispondere gli oneri di urbanizzazione per una cubatura pari a 67,52 mq x 2.20 di altezza media ossia per mc 148,54.

La pratica di Sanatoria comporterà le seguenti spese:

- Sanzione amministrativa pari al doppio degli oneri di urbanizzazione per la cubatura eccedente e per il cambio di

destinazione d'uso:

ampliamenti P.T.: mq 50.16x h 2.70 = mc 135,43 x €/mc 7,00 x 2 = € 1.896,00

cambio destinazione d'uso P.2: mc 148,54 x €/mc 7,00 x 2 = € 2.080,00

- Costo di Costruzione: 5% x 1/3 = € 2.100,00

- Diritti di Segreteria : = € 104,00

- Spese Tecniche: = € 4.500,00 (IVA inclusa)

TOTALE € 10.680,00

Tale importo sarà detratto dal valore commerciale del bene

BENE N° 2 - RISTORANTE UBICATO A PRUNETTO (CN) - BORGATA COLMA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

A seguito di quanto emerso presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Prunetto, la scrivente, in merito alla regolarità edilizia dell'immobile in oggetto, espone quanto segue:

-il fabbricato è stato realizzato in epoca antecedente all'anno 1967 ed in seguito ristrutturato previa presentazione delle pratiche seguenti:

- Concessione edilizia N. 671/2000 del 03/08/2001 per "Lavori di ristrutturazione di fabbricati rurali da adibire ad agriturismo"

- Denuncia di Inizio Attività Prot. N. 604 del 17/04/2002 per "Variante in corso d'opera alla C.E. n. 671/2000".

- Certificato di abitabilità rilasciato in data 30/06/2003

Si allega copia delle pratiche citate.

Si precisa che al fine di ottenere la sopra citata Concessione Edilizia i Sigg. ***** hanno sottoscritto un Atto di Impegno di Destinazione D'uso ai sensi dell'Art. 25 della Legge Regionale N. 56/1977 e successive modifiche, stipulato dal Notaio Giacomo Parisi in data 04/07/2001, Rep. N. 132959, impegnandosi a mantenere la destinazione d'uso degli immobili ristrutturati come indicata a progetto.

Si allega copia dell'Atto.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Non esiste una perfetta corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato al Certificato di Abitabilità/Agibilità.

Infatti la grande veranda antistante l'ingresso al ristorante che risulta inserita nella scheda presente al Catasto fabbricati, non è stata autorizzata, inoltre parte di essa è stata costruita su una particella che risulta essere un cortile comune anche ad altre particelle non in proprietà e a diretto confine con la particella 22 di proprietà di terzi, pertanto non sono state rispettate le distanze dai confini.

Da quanto appreso presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Prunetto tale difformità, contrasta con le Norme del P.R.G.C. pertanto l'abuso edilizio non risulta sanabile.

Sulla base del Prezzario delle Opere Edili della CCIAA di Cuneo, si stima in € 3.000,00 la demolizione della veranda per riportare lo stato dei luoghi come da Concessione Edilizia rilasciata.

Tale importo sarà detratto dal valore commerciale del bene

BENE N° 3 - FABBRICATO RURALE UBICATO A PRUNETTO (CN) - BORGATA COLMA

Non sono presenti pratiche edilizie riguardanti questo immobile che è stato costruito sicuramente in data anteriore al primo settembre 1967.

La scrivente per ora non ritiene di predisporre l'Attestato di Prestazione Energetica di questo fabbricato in quanto trattassi di locale di deposito. Si rende però disponibile a fornirlo con una integrazione di perizia, previo rilievo dell'intero fabbricato, qualora se ne ravveda la necessità.



LOTTO 2

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Prunetto (CN) - Borgata Colma
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Prunetto (CN) - Borgata Colma
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Prunetto (CN) - Borgata Colma
- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Prunetto (CN) - Borgata Colma

DESCRIZIONE

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PRUNETTO (CN) - BORGATA COLMA

Trattasi di appezzamento di terreno in parte in forte declivio.

Il bene si trova in zona agricola isolata, distante circa due chilometri dal paese.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A PRUNETTO (CN) - BORGATA COLMA

Trattasi di piccolo appezzamento di terreno divenuto sedime stradale pubblico quindi senza rendita.

Il bene si trova in zona agricola isolata, distante circa due chilometri dal paese.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A PRUNETTO (CN) - BORGATA COLMA

Trattasi di appezzamento di terreno formante un unico corpo con le particelle 30, 199, 200 e 224.

Il bene si trova in zona agricola isolata, distante circa due chilometri dal paese.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A PRUNETTO (CN) - BORGATA COLMA

Trattasi di quattro appezzamenti di terreno formanti un unico corpo.

Il bene si trova in zona agricola isolata, distante circa due chilometri dal paese.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.





TITOLARITÀ

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PRUNETTO (CN) - BORGATA COLMA

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

- ***

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

- *** (Proprietà 1/1)

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A PRUNETTO (CN) - BORGATA COLMA

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

- ***

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

- *** (Proprietà 1/1)

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A PRUNETTO (CN) - BORGATA COLMA

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

- ***

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

- *** (Proprietà 1/1)



BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A PRUNETTO (CN) - BORGATA COLMA

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

- ***
- ***
- ***

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

- *** (Proprietà 19/45)
- *** (Proprietà 13/45)
- *** (Proprietà 13/45)

CONFINI

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PRUNETTO (CN) - BORGATA COLMA

Il terreno confina con la particella 184 e 224 sempre in proprietà e con le particelle 13, 19, 20 e 23 di proprietà di terzi.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A PRUNETTO (CN) - BORGATA COLMA

Il terreno confina con la particella 18, 26 e 224 sempre in proprietà e con la particella 23 di proprietà di terzi.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A PRUNETTO (CN) - BORGATA COLMA

Il terreno confina con la particella 30, 199 e 224 sempre in proprietà e con le particelle 29, 230 e 252 di proprietà di terzi.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A PRUNETTO (CN) - BORGATA COLMA

I terreni confinano con la particella 18 e 26 sempre di proprietà degli esecutati e con le particelle 252, 244, 242, 13 di proprietà di terzi.

CONSISTENZA

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PRUNETTO (CN) - BORGATA COLMA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	1353,00 mq	1353,00 mq	1	1353,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1353,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1353,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A PRUNETTO (CN) - BORGATA COLMA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	37,00 mq	37,00 mq	1	37,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				37,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				37,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A PRUNETTO (CN) - BORGATA COLMA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	323,00 mq	323,00 mq	1	323,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				323,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				323,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A PRUNETTO (CN) - BORGATA COLMA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	198,00 mq	198,00 mq	1	198,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo	40,00 mq	40,00 mq	1	40,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo	50,00 mq	50,00 mq	1	50,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo	1563,00 mq	1563,00 mq	1	1563,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1851,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1851,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PRUNETTO (CN) - BORGATA COLMA**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/12/1975 al 10/11/2001		Catasto Terreni Fg. 16, Part. 18 Qualità Prato Cl.04 Superficie (ha are ca) 13 are, 53 ca Reddito dominicale € 2,10 Reddito agrario € 2,10
Dal 10/11/2001 al 02/01/2025		Catasto Terreni Fg. 16, Part. 18 Qualità Prato Cl.04 Superficie (ha are ca) 13 are, 53 ca Reddito dominicale € 2,10 Reddito agrario € 2,10

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A PRUNETTO (CN) - BORGATA COLMA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/12/1975 al 10/11/2001		Catasto Terreni Fg. 16, Part. 18 Qualità Prato Cl.04 Superficie (ha are ca) 13 are, 53 ca Reddito dominicale € 2,10

		Reddito agrario € 2,10
Dal 10/11/2001 al 02/01/2025		Catasto Terreni Fg. 16, Part. 18 Qualità Prato Cl.04 Superficie (ha are ca) 13 are, 53 ca Reddito dominicale € 2,10 Reddito agrario € 2,10

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A PRUNETTO (CN) - BORGATA COLMA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/12/1975 al 10/11/2001		Catasto Terreni Fg. 16, Part. 26 Qualità Prato Cl.04 Superficie (ha are ca) 3 are, 23 ca Reddito dominicale € 0,50 Reddito agrario € 0,50
Dal 10/11/2001 al 02/01/2025		Catasto Terreni Fg. 16, Part. 26 Qualità Prato Cl.04 Superficie (ha are ca) 3 are, 23 ca Reddito dominicale € 0,50 Reddito agrario € 0,50

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A PRUNETTO (CN) - BORGATA COLMA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/04/1983 al 30/10/2012		Catasto Terreni Fg. 16, Part. 16 Qualità fabbricato rurale
Dal 26/04/1983 al 02/01/2020		Catasto Terreni Fg. 16, Part. 200 Qualità Prato Cl.03 Superficie (ha are ca) 50 ca Reddito dominicale € 0,09 Reddito agrario € 0,09
Dal 26/04/1983 al 02/01/2020		Catasto Terreni Fg. 16, Part. 30 Qualità Prato Cl.03 Superficie (ha are ca) 40 ca Reddito dominicale € 0,07 Reddito agrario € 0,07

Dal 26/04/1983 al 02/01/2020		Catasto Terreni Fig. 16, Part. 199 Qualità Seminativo Cl.03 Superficie (ha are ca) 1 are, 98 ca Reddito dominicale € 0,36 Reddito agrario € 0,56
Dal 30/10/2012 al 02/01/2020		Catasto Terreni Fig. 16, Part. 224 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 15 are, 63 ca Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal 02/01/2020 al 02/01/2025		Catasto Terreni Fig. 16, Part. 224 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 15 are, 63 ca Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal 02/01/2020 al 02/01/2025		Catasto Terreni Fig. 16, Part. 30 Cl.03 Superficie (ha are ca) 40 ca Reddito dominicale € 0,07 Reddito agrario € 0,07
Dal 02/01/2020 al 02/01/2025		Catasto Terreni Fig. 16, Part. 199 Qualità Seminativo Cl.03 Superficie (ha are ca) 1 are, 98 ca Reddito dominicale € 0,36 Reddito agrario € 0,56
Dal 02/01/2020 al 02/01/2025		Catasto Terreni Fig. 16, Part. 200 Qualità Prato Cl.03 Superficie (ha are ca) 50 ca Reddito dominicale € 0,09 Reddito agrario € 0,09

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.



DATI CATASTALI

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PRUNETTO (CN) - BORGATA COLMA

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
16	18				Prato	04	13 are, 53 ca mq	2,1 €	2,1 €	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza catastale con lo stato dei luoghi.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A PRUNETTO (CN) - BORGATA COLMA

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
16	17				fabbricato rurale		37 ca mq	0 €	0 €	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza catastale con lo stato dei luoghi.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A PRUNETTO (CN) - BORGATA COLMA

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
16	26				Prato	04	3 are, 23 ca mq	0,5 €	0,5 €	

Corrispondenza catastale

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A PRUNETTO (CN) - BORGATA COLMA

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
16	199				Seminativo	03	1 are, 98 ca mq	0,36 €	0,56 €	
16	30				Prato	03	40 ca mq	0,07 €	0,07 €	
16	200				Prato	03	50 ca mq	0,09 €	0,09 €	
16	224				ENTE URBANO		15 are, 63 ca mq	0 €	0 €	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza catastale con lo stato dei luoghi, per tutti i mappali tranne che per il 224 che è in realtà un terreno in declivio piantumato ad alberi di noce, probabilmente accatastato come ente urbano in quanto vi insistono due tettoie in pessime condizioni ad esso graffate.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PRUNETTO (CN) - BORGATA COLMA

L'appezzamento di terreno risulta in declivio e attualmente risulta in parte destinato a pineta ed in parte piantumato con alberi da frutta.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A PRUNETTO (CN) - BORGATA COLMA

Il piccolissimo appezzamento di terreno pianeggiante risulta sedime stradale pubblico senza rendita.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A PRUNETTO (CN) - BORGATA COLMA

L'appezzamento di terreno risulta in declivio e destinato a prato.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A PRUNETTO (CN) - BORGATA COLMA

I quattro appezzamenti di terreno formanti un unico corpo risultano in lieve declivio e sono in parte destinati a prato su cui insistono due unità collabenti, individuate in mappa e graffate al mappale 224, ed in parte piantumati ad alberi di noce.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PRUNETTO (CN) - BORGATA COLMA

Il bene è utilizzato dagli esecutati.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A PRUNETTO (CN) - BORGATA COLMA

L'immobile risulta libero

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A PRUNETTO (CN) - BORGATA COLMA

Il bene è condotto dagli esecutati.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A PRUNETTO (CN) - BORGATA COLMA

Il bene è condotto dagli esecutati.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PRUNETTO (CN) - BORGATA COLMA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/11/2001 al 02/01/2025		Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giovanni Maccagno	10/11/2001	80962	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mondovì	01/12/2001		6327

Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento, sulla base della Certificazione Notarile:

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

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A PRUNETTO (CN) - BORGATA COLMA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/11/2001 al 02/01/2025		Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giovanni Maccagno	10/11/2001	80962	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mondovì	01/12/2001		6327
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento, sulla base della certificazione Notarile:

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

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A PRUNETTO (CN) - BORGATA COLMA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/11/2001 al 02/01/2025		Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giovanni Maccagno	10/11/2001	80962	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mondovì	01/12/2001		6327
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento, sulla base della Certificazione Notarile:

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

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A PRUNETTO (CN) - BORGATA COLMA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/02/1979 al 02/01/2020		Atto di donazione e divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Germano Birone	25/02/1979	948	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mondovì	27/03/1979		1489, 1480, 1481, 1483, 1484
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Mondovì	15/03/1979	841	363		
Dal 02/01/2021 al 02/01/2025		Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro	03/06/2021	131245	88888/21

	di Cuneo		
Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.
	Mondovì	04/06/2021	3612
Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°
			Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Nella Certificazione notarile vengono inoltre riportate:

Accettazione Espressa di Eredità trascritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mondovì il 08/03/2024 al n. 1432 di formalità e Accettazione Espressa di Eredità trascritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mondovì il 15/12/2023 al n. 8125 di formalità.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PRUNETTO (CN) - BORGATA COLMA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Cuneo, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Mondovì il 09/05/2003
Reg. gen. 3736 - Reg. part. 478
Quota: 1/1
Importo: € 160.000,00
A favore di ***
Contro ***
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 80.000,00
Rogante: Notaio Paolo Viglino
Data: 06/05/2003

N° repertorio: 7708

N° raccolta: 3946

- **Ipoteca volontaria** derivante da Rinnovo dell'Ipoteca volontaria 478 del 09/05/2003
Iscritto a Mondovì il 31/03/2023
Reg. gen. 2483 - Reg. part. 181
Quota: 1/1
Importo: € 160.000,00
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 80.000,00

Trascrizioni

- **Pignoramento immobili**
Trascritto a Mondovì il 02/08/2024
Reg. gen. 5880 - Reg. part. 4893
Quota: 1/1
A favore di ***
Contro ***
Formalità a carico della procedura

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A PRUNETTO (CN) - BORGATA COLMA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Cuneo, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Mondovì il 09/05/2003
Reg. gen. 3736 - Reg. part. 478
Quota: 1/1
Importo: € 160.000,00
A favore di ***
Contro ***
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 80.000,00
Rogante: Notaio Paolo Viglino
Data: 06/05/2003
N° repertorio: 7708
N° raccolta: 3946
- **Ipoteca volontaria** derivante da Rinnovo dell'Ipoteca volontaria 478 del 09/05/2003
Iscritto a Mondovì il 31/03/2023
Reg. gen. 2483 - Reg. part. 181
Quota: 1/1
Importo: € 160.000,00
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 80.000,00

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Mondovì il 02/08/2024

Reg. gen. 5880 - Reg. part. 4893

Quota: 1/1

A favore di ***

Contro ***

Formalità a carico della procedura

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A PRUNETTO (CN) - BORGATA COLMA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Cuneo, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Mondovì il 09/05/2003

Reg. gen. 3736 - Reg. part. 478

Quota: 1/1

Importo: € 160.000,00

A favore di ***

Contro ***

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 80.000,00

Rogante: Notaio Paolo Viglino

Data: 06/05/2003

N° repertorio: 7708

N° raccolta: 3946

- **Ipoteca volontaria** derivante da Rinnovo dell'Ipoteca volontaria 478 del 09/05/2003

Iscritto a Mondovì il 31/03/2023

Reg. gen. 2483 - Reg. part. 181

Quota: 1/1

Importo: € 160.000,00

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 80.000,00

Trascrizioni

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Mondovì il 02/08/2024

Reg. gen. 5880 - Reg. part. 4893

Quota: 1/1

A favore di ***

Contro ***

Formalità a carico della procedura.



BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A PRUNETTO (CN) - BORGATA COLMA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Cuneo, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Mondovì il 09/05/2003
Reg. gen. 3736 - Reg. part. 478
Quota: 1/1
Importo: € 160.000,00
A favore di ***
Contro ***
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 80.000,00
Rogante: Notaio Paolo Viglino
Data: 06/05/2003
N° repertorio: 7708
N° raccolta: 3946
- **Ipoteca volontaria** derivante da Rinnovo dell'Ipoteca volontaria 478 del 09/05/2003
Iscritto a Mondovì il 31/03/2023
Reg. gen. 2483 - Reg. part. 181
Quota: 1/1
Importo: € 160.000,00
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 80.000,00

Trascrizioni

- **Pignoramento immobili**
Trascritto a Mondovì il 02/08/2024
Reg. gen. 5880 - Reg. part. 4893
Quota: 1/1
A favore di ***
Contro ***
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PRUNETTO (CN) - BORGATA COLMA

Dall'analisi del P.R.C.G. del Comune di Prunetto, i beni oggetto del presente lotto si trovano in Zona E "Area agricola".

A livello di classificazione geomorfologica, si trova in zona Classe II come da estratto del P.R.G.C. allegato.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A PRUNETTO (CN) - BORGATA COLMA

Dall'analisi del P.R.C.G. del Comune di Prunetto, i beni oggetto del presente lotto si trovano in Zona E "Area agricola".

A livello di classificazione geomorfologica, si trova in zona Classe II come da estratto del P.R.G.C. allegato.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A PRUNETTO (CN) - BORGATA COLMA

Dall'analisi del P.R.C.G. del Comune di Prunetto, i beni oggetto del presente lotto si trovano in Zona E "Area agricola".

A livello di classificazione geomorfologica, si trova in zona Classe II come da estratto del P.R.G.C. allegato.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A PRUNETTO (CN) - BORGATA COLMA

Dall'analisi del P.R.C.G. del Comune di Prunetto, i beni oggetto del presente lotto si trovano in Zona E "Area agricola".

A livello di classificazione geomorfologica, si trova in zona Classe II come da estratto del P.R.G.C. allegato.



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 dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Agriturismo ubicato a Prunetto (CN) - Borgata Colma

Trattasi di fabbricato ad uso ricettivo agrituristico di ristorazione e pernottamento così distribuito: - al piano terra: un salone per degustazione e vendita prodotti, due magazzini, cantina, portico e centrale termica; - al piano primo: due locali sgombero, tre camere con bagno per gli ospiti della struttura, accessibili da scala esterna; - al piano secondo: piccolo appartamento di due locali con bagno, con accesso indipendente da altra scala esterna. Il fabbricato si trova in zona agricola isolata, distante circa due chilometri dal paese.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 221, Sub. 3, Categoria A2 - Fg. 16, Part. 221, Categoria EU

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

Valore di stima del bene: € 219.000,00

La valutazione dell'immobile viene svolta tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, la sua consistenza correlata anche all'appetibilità del mercato immobiliare della zona e del momento di stallo dello stesso, fatte le dovute comparazioni con immobili consimili a quello oggetto di stima e da informazioni assunte in loco e mediante un'indagine di mercato, tenendo conto del grado di finitura e di conservazione del bene stesso.

Dal valore calcolato viene detratto l'importo per la regolarizzazione urbanistica come calcolato al precedente paragrafo:

$$229.600,00 - 10.680 = € 219.000,00$$

- **Bene N° 2** - Ristorante ubicato a Prunetto (CN) - Borgata Colma

Trattasi di fabbricato ad uso ricettivo agrituristico di ristorazione così composto: - al piano terra: un salone ristorante, una cucina con dispensa e spogliatoio per il personale, un servizio igienico con antibagno per il ristorante, una grande veranda esterna. Il fabbricato si trova in zona agricola isolata, distante circa due chilometri dal paese.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 221, Sub. 4, Categoria A2 - Fg. 16, Part. 221, Categoria EU

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

Valore di stima del bene: € 148.500,00

La valutazione dell'immobile viene svolta tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, la sua consistenza correlata anche all'appetibilità del mercato immobiliare della zona e del momento di stallo dello stesso, fatte le dovute comparazioni con immobili consimili a quello oggetto di stima e da informazioni assunte in loco e mediante un'indagine di mercato, tenendo conto del grado di finitura e di conservazione del bene stesso.

Dal valore stimato vengono dedotti i costi per la regolarizzazione urbanistica e catastale, come precedentemente calcolati:

$$152.300,00 - 3.000,00 - 790,00 = € 148.500,00$$

- **Bene N° 3** - Fabbricato rurale ubicato a Prunetto (CN) - Borgata Colma
Trattasi di fabbricato agricolo disposto su due piani, utilizzato come legnaia. Il fabbricato si trova in zona agricola isolata, distante circa due chilometri dal paese.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 221, Sub. 5, Categoria A2 - Fg. 16, Part. 221, Categoria EU

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

Valore di stima del bene: € 8.000,00

La valutazione dell'immobile viene svolta tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, la sua consistenza correlata anche all'appetibilità del mercato immobiliare della zona e del momento di stallo dello stesso, fatte le dovute comparazioni con immobili consimili a quello oggetto di stima e da informazioni assunte in loco e mediante un'indagine di mercato, tenendo conto del grado di finitura e di conservazione del bene stesso.

Dal valore stimato viene dedotto il costo stimato per la pratica catastale di adeguamento allo stato dei luoghi, precedentemente calcolato:

$$10.000,00 - 1.460,00 = € 8.540,00 \text{ arrotondati a } € 8.000,00$$

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Prunetto (CN) - Borgata Colma
Trattasi di piccolo appezzamento di terreno a bordo strada utilizzato come parcheggio per i clienti dell'agriturismo. Il bene si trova in zona agricola isolata, distante circa due chilometri dal paese.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 184, Qualità Prato

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

Valore di stima del bene: € 250,00

La valutazione dell'immobile viene svolta tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, la sua consistenza correlata anche all'appetibilità del mercato immobiliare della zona e del momento di stallo dello stesso, fatte le dovute comparazioni con immobili consimili a quello oggetto di stima e da informazioni assunte in loco e mediante un'indagine di mercato, tenendo conto del grado di finitura e di conservazione del bene stesso.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Agriturismo Prunetto (CN) - Borgata Colma	328,01 mq	700,00 €/mq	€ 229.607,00	100,00%	€ 219.000,00
Bene N° 2 - Ristorante Prunetto (CN) - Borgata Colma	203,06 mq	750,00 €/mq	€ 152.295,00	100,00%	€ 148.500,00
Bene N° 3 - Fabbricato rurale Prunetto (CN) - Borgata Colma	40,00 mq	250,00 €/mq	€ 10.000,00	100,00%	€ 8.000,00
Bene N° 4 - Terreno Prunetto (CN) - Borgata Colma	221,00 mq	1,00 €/mq	€ 221,00	100,00%	€ 250,00
				Valore di stima:	€ 375.750,00

Valore di stima: € 375.750,00

Valore finale di stima: € 375.750,00

LOTTO 2

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Prunetto (CN) - Borgata Colma
Trattasi di appezzamento di terreno in parte in forte declivio. Il bene si trova in zona agricola isolata, distante circa due chilometri dal paese.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 18, Qualità Prato

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

Valore di stima del bene: € 1.350,00

La valutazione dell'immobile viene svolta tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, la sua consistenza correlata anche all'appetibilità del mercato immobiliare della zona e del momento di stallo dello stesso, fatte le dovute comparazioni con immobili consimili a quello oggetto di stima e da informazioni assunte in loco e mediante un'indagine di mercato, tenendo conto del grado di

finitura e di conservazione del bene stesso.

- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Prunetto (CN) - Borgata Colma
Trattasi di piccolo appezzamento di terreno divenuto sedime stradale pubblico quindi senza rendita. Il bene si trova in zona agricola isolata, distante circa due chilometri dal paese.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 17, Qualità fabbricato rurale

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

Valore di stima del bene: € 0,00

La valutazione dell'immobile viene svolta tenendo conto del fatto che è divenuto sedime stradale.

- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Prunetto (CN) - Borgata Colma
Trattasi di appezzamento di terreno formante un unico corpo con le particelle 30, 199, 200 e 224. Il bene si trova in zona agricola isolata, distante circa due chilometri dal paese.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 26, Qualità Prato

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

Valore di stima del bene: € 300,00

La valutazione dell'immobile viene svolta tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, la sua consistenza correlata anche all'appetibilità del mercato immobiliare della zona e del momento di stallo dello stesso, fatte le dovute comparazioni con immobili consimili a quello oggetto di stima e da informazioni assunte in loco e mediante un'indagine di mercato, tenendo conto del grado di finitura e di conservazione del bene stesso.

- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Prunetto (CN) - Borgata Colma
Trattasi di quattro appezzamenti di terreno formanti un unico corpo. Il bene si trova in zona agricola isolata, distante circa due chilometri dal paese.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 199, Qualità Seminativo - Fg. 16, Part. 30, Qualità Prato - Fg. 16, Part. 200, Qualità Prato - Fg. 16, Part. 224, Qualità ENTE URBANO

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

Valore di stima del bene: € 1.800,00

La valutazione dell'immobile viene svolta tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, la sua consistenza correlata anche all'appetibilità del mercato immobiliare della zona e del momento di stallo dello stesso, fatte le dovute comparazioni con immobili consimili a quello oggetto di stima e da informazioni assunte in loco e mediante un'indagine di mercato, tenendo conto del grado di finitura e di conservazione del bene stesso.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Terreno Prunetto (CN) - Borgata Colma	1353,00 mq	1,00 €/mq	€ 1.353,00	100,00%	€ 1.350,00
Bene N° 6 - Terreno Prunetto (CN) - Borgata Colma	37,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	100,00%	€ 0,00
Bene N° 7 - Terreno Prunetto (CN) - Borgata Colma	323,00 mq	1,00 €/mq	€ 323,00	100,00%	€ 300,00
Bene N° 8 - Terreno Prunetto (CN) - Borgata Colma	1851,00 mq	1,00 €/mq	€ 1.851,00	100,00%	€ 1.800,00
				Valore di stima:	€ 3.450,00

Valore di stima: € 3.450,00

Valore finale di stima: € 3.450,00

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

Mondovì, li 11/01/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Prieri Loredana

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATI A
- ✓ N° 2 Altri allegati - VISURE CATASTALI
- ✓ N° 3 Altri allegati - PLANIMETRIE CATASTALI e MAPPA
- ✓ N° 4 Altri allegati - ESTRATTO P.R.G.C.
- ✓ N° 5 Altri allegati - PRATICHE EDILIZIE
- ✓ N° 6 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ N° 7 Altri allegati - ATTESTATI A.P.E.

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Agriturismo ubicato a Prunetto (CN) - Borgata Colma

Trattasi di fabbricato ad uso ricettivo agrituristico di ristorazione e pernottamento così distribuito: - al piano terra: un salone per degustazione e vendita prodotti, due magazzini, cantina, portico e centrale termica; - al piano primo: due locali sgombero, tre camere con bagno per gli ospiti della struttura, accessibili da scala esterna; - al piano secondo: piccolo appartamento di due locali con bagno, con accesso indipendente da altra scala esterna. Il fabbricato si trova in zona agricola isolata, distante circa due chilometri dal paese.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 221, Sub. 3, Categoria A2 - Fg. 16, Part. 221, Categoria EU

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

Destinazione urbanistica: Dall'analisi del P.R.C.G. del Comune di Prunetto, i beni oggetto del presente lotto si trovano in Zona E "Area agricola". A livello di classificazione geomorfologica, si trova in zona Classe II come da estratto del P.R.G.C. allegato.

- **Bene N° 2** - Ristorante ubicato a Prunetto (CN) - Borgata Colma

Trattasi di fabbricato ad uso ricettivo agrituristico di ristorazione così composto: - al piano terra: un salone ristorante, una cucina con dispensa e spogliatoio per il personale, un servizio igienico con antibagno per il ristorante, una grande veranda esterna. Il fabbricato si trova in zona agricola isolata, distante circa due chilometri dal paese.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 221, Sub. 4, Categoria A2 - Fg. 16, Part. 221, Categoria EU

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

Destinazione urbanistica: Dall'analisi del P.R.C.G. del Comune di Prunetto, i beni oggetto del presente lotto si trovano in Zona E "Area agricola". A livello di classificazione geomorfologica, si trova in zona Classe II come da estratto del P.R.G.C. allegato.

- **Bene N° 3** - Fabbricato rurale ubicato a Prunetto (CN) - Borgata Colma

Trattasi di fabbricato agricolo disposto su due piani, utilizzato come legnaia. Il fabbricato si trova in zona agricola isolata, distante circa due chilometri dal paese.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 221, Sub. 5, Categoria A2 - Fg. 16, Part. 221, Categoria EU

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

Destinazione urbanistica: Dall'analisi del P.R.C.G. del Comune di Prunetto, i beni oggetto del presente

lotto si trovano in Zona E "Area agricola". A livello di classificazione geomorfologica, si trova in zona Classe II come da estratto del P.R.G.C. allegato.

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Prunetto (CN) - Borgata Colma
Trattasi di piccolo appezzamento di terreno a bordo strada utilizzato come parcheggio per i clienti dell'agriturismo. Il bene si trova in zona agricola isolata, distante circa due chilometri dal paese. Identificato al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 184, Qualità Prato

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

Destinazione urbanistica: Dall'analisi del P.R.C.G. del Comune di Prunetto, i beni oggetto del presente lotto si trovano in Zona E "Area agricola". A livello di classificazione geomorfologica, si trova in zona Classe II come da estratto del P.R.G.C. allegato.

Prezzo base d'asta: € 375.750,00

LOTTO 2

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Prunetto (CN) - Borgata Colma
Trattasi di appezzamento di terreno in parte in forte declivio. Il bene si trova in zona agricola isolata, distante circa due chilometri dal paese.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 18, Qualità Prato

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

Destinazione urbanistica: Dall'analisi del P.R.C.G. del Comune di Prunetto, i beni oggetto del presente lotto si trovano in Zona E "Area agricola". A livello di classificazione geomorfologica, si trova in zona Classe II come da estratto del P.R.G.C. allegato.

- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Prunetto (CN) - Borgata Colma
Trattasi di piccolo appezzamento di terreno divenuto sedime stradale pubblico quindi senza rendita. Il bene si trova in zona agricola isolata, distante circa due chilometri dal paese.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 17, Qualità fabbricato rurale

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

Destinazione urbanistica: Dall'analisi del P.R.C.G. del Comune di Prunetto, i beni oggetto del presente lotto si trovano in Zona E "Area agricola". A livello di classificazione geomorfologica, si trova in zona Classe II come da estratto del P.R.G.C. allegato.



- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Prunetto (CN) - Borgata Colma
Trattasi di appezzamento di terreno formante un unico corpo con le particelle 30, 199, 200 e 224. Il bene si trova in zona agricola isolata, distante circa due chilometri dal paese.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 26, Qualità Prato

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

Destinazione urbanistica: Dall'analisi del P.R.C.G. del Comune di Prunetto, i beni oggetto del presente lotto si trovano in Zona E "Area agricola". A livello di classificazione geomorfologica, si trova in zona Classe II come da estratto del P.R.G.C. allegato.

- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Prunetto (CN) - Borgata Colma
Trattasi di quattro appezzamenti di terreno formanti un unico corpo. Il bene si trova in zona agricola isolata, distante circa due chilometri dal paese.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 199, Qualità Seminativo - Fg. 16, Part. 30, Qualità Prato - Fg. 16, Part. 200, Qualità Prato - Fg. 16, Part. 224, Qualità ENTE URBANO

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

Destinazione urbanistica: Dall'analisi del P.R.C.G. del Comune di Prunetto, i beni oggetto del presente lotto si trovano in Zona E "Area agricola". A livello di classificazione geomorfologica, si trova in zona Classe II come da estratto del P.R.G.C. allegato.

Prezzo base d'asta: € 3.450,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 105/2024 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 375.750,00

Bene N° 1 - Agriturismo			
Ubicazione:	Prunetto (CN) - Borgata Colma		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Agriturismo Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 221, Sub. 3, Categoria A2 - Fg. 16, Part. 221, Categoria EU	Superficie	328,01 mq
Stato conservativo:	L'immobile si trova in un ottimo stato conservativo, in quanto è stato oggetto di un'accurata ristrutturazione.		
Descrizione:	Trattasi di fabbricato ad uso ricettivo agrituristico di ristorazione e pernottamento così distribuito: - al piano terra: un salone per degustazione e vendita prodotti, due magazzini, cantina, portico e centrale termica; - al piano primo: due locali sgombero, tre camere con bagno per gli ospiti della struttura, accessibili da scala esterna; - al piano secondo: piccolo appartamento di due locali con bagno, con accesso indipendente da altra scala esterna. Il fabbricato si trova in zona agricola isolata, distante circa due chilometri dal paese.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile, che è destinato ad attività ricettiva, è gestito dagli esecutati.		

Bene N° 2 - Ristorante			
Ubicazione:	Prunetto (CN) - Borgata Colma		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ristorante Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 221, Sub. 4, Categoria A2 - Fg. 16, Part. 221, Categoria EU	Superficie	203,06 mq
Stato conservativo:	L'immobile si trova in un ottimo stato conservativo, in quanto è stato oggetto di un'accurata ristrutturazione.		
Descrizione:	Trattasi di fabbricato ad uso ricettivo agrituristico di ristorazione così composto: - al piano terra: un salone ristorante, una cucina con dispensa e spogliatoio per il personale, un servizio igienico con antibagno per il ristorante, una grande veranda esterna. Il fabbricato si trova in zona agricola isolata, distante circa due chilometri dal paese.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile, che è destinato ad attività ricettiva, è gestito dagli esecutati.		

Bene N° 3 - Fabbricato rurale			
Ubicazione:	Prunetto (CN) - Borgata Colma		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato rurale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 221, Sub. 5, Categoria A2 - Fg. 16, Part. 221, Categoria EU	Superficie	40,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile si trova in un precario stato conservativo, in quanto non è stato oggetto di ristrutturazione.		
Descrizione:	Trattasi di fabbricato agricolo disposto su due piani, utilizzato come legnaia. Il fabbricato si trova in zona agricola isolata, distante circa due chilometri dal paese.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile, che è destinato a legnaia, ed è utilizzato dagli esecutati per la conduzione delle attività.		

Bene N° 4 - Terreno			
Ubicazione:	Prunetto (CN) - Borgata Colma		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 184, Qualità Prato	Superficie	221,00 mq
Descrizione:	Trattasi di piccolo appezzamento di terreno a bordo strada utilizzato come parcheggio per i clienti dell'agriturismo. Il bene si trova in zona agricola isolata, distante circa due chilometri dal paese.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Il bene è utilizzato dagli esecutati per la conduzione delle attività di agriturismo.		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 3.450,00

Bene N° 5 - Terreno			
Ubicazione:	Prunetto (CN) - Borgata Colma		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 18, Qualità Prato	Superficie	1353,00 mq
Descrizione:	Trattasi di appezzamento di terreno in parte in forte declivio. Il bene si trova in zona agricola isolata, distante circa due chilometri dal paese.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Il bene è utilizzato dagli esecutati.

Bene N° 6 - Terreno			
Ubicazione:	Prunetto (CN) - Borgata Colma		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 17, Qualità fabbricato rurale	Superficie	37,00 mq
Descrizione:	Trattasi di piccolo appezzamento di terreno divenuto sedime stradale pubblico quindi senza rendita. Il bene si trova in zona agricola isolata, distante circa due chilometri dal paese.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 7 - Terreno			
Ubicazione:	Prunetto (CN) - Borgata Colma		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 26, Qualità Prato	Superficie	323,00 mq
Descrizione:	Trattasi di appezzamento di terreno formante un unico corpo con le particelle 30, 199, 200 e 224. Il bene si trova in zona agricola isolata, distante circa due chilometri dal paese.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Il bene è condotto dagli esecutati.		

Bene N° 8 - Terreno			
Ubicazione:	Prunetto (CN) - Borgata Colma		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 199, Qualità Seminativo - Fg. 16, Part. 30, Qualità Prato - Fg. 16, Part. 200, Qualità Prato - Fg. 16, Part. 224, Qualità ENTE URBANO	Superficie	1851,00 mq
Descrizione:	Trattasi di quattro appezzamenti di terreno formanti un unico corpo. Il bene si trova in zona agricola isolata, distante circa due chilometri dal paese.		

Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Il bene è condotto dagli esecutati.



BENE N° 1 - AGRITURISMO UBICATO A PRUNETTO (CN) - BORGATA COLMA**Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Mondovì il 09/05/2003
Reg. gen. 3736 - Reg. part. 478
Quota: 1/1
Importo: € 160.000,00
A favore di ***
Contro ***
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 80.000,00
Rogante: Notaio Paolo Viglino
Data: 06/05/2003
N° repertorio: 7708
N° raccolta: 3946
- **Ipoteca volontaria** derivante da Rinnovo dell'Ipoteca volontaria 478 del 09/05/2003
Iscritto a Mondovì il 31/03/2023
Reg. gen. 2483 - Reg. part. 181
Quota: 1/1
Importo: € 160.000,00
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 80.000,00

Trascrizioni

- **Pignoramento immobili**
Trascritto a Mondovì il 02/08/2024
Reg. gen. 5880 - Reg. part. 4893
Quota: 1/1
A favore di ***
Contro ***
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - RISTORANTE UBICATO A PRUNETTO (CN) - BORGATA COLMA**Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Mondovì il 09/05/2003
Reg. gen. 3736 - Reg. part. 478
Quota: 1/1
Importo: € 160.000,00
A favore di ***



Contro ***

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 80.000,00

Rogante: Notaio Paolo Viglino

Data: 06/05/2003

N° repertorio: 7708

N° raccolta: 3946

- **Ipoteca volontaria** derivante da Rinnovo dell'Ipoteca volontaria 478 del 09/05/2003

Iscritto a Mondovì il 31/03/2023

Reg. gen. 2483 - Reg. part. 181

Quota: 1/1

Importo: € 160.000,00

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 80.000,00

Trascrizioni

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Mondovì il 02/08/2024

Reg. gen. 5880 - Reg. part. 4893

Quota: 1/1

A favore di ***

Contro ***

Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - FABBRICATO RURALE UBICATO A PRUNETTO (CN) - BORGATA COLMA

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Mondovì il 09/05/2003

Reg. gen. 3736 - Reg. part. 478

Quota: 1/1

Importo: € 160.000,00

A favore di ***

Contro ***

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 80.000,00

Rogante: Notaio Paolo Viglino

Data: 06/05/2003

N° repertorio: 7708

N° raccolta: 3946

- **Ipoteca volontaria** derivante da Rinnovo dell'Ipoteca volontaria 478 del 09/05/2003

Iscritto a Mondovì il 31/03/2023

Reg. gen. 2483 - Reg. part. 181

Quota: 1/1

Importo: € 160.000,00

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 80.000,00



- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Mondovì il 02/08/2024

Reg. gen. 5880 - Reg. part. 4893

Quota: 1/1

A favore di ***

Contro ***

Formalità a carico della procedura

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PRUNETTO (CN) - BORGATA COLMA

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Mondovì il 09/05/2003

Reg. gen. 3736 - Reg. part. 478

Quota: 1/1

Importo: € 160.000,00

A favore di ***

Contro ***

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 80.000,00

Rogante: Notaio Paolo Viglino

Data: 06/05/2003

N° repertorio: 7708

N° raccolta: 3946

- **Ipoteca volontaria** derivante da Rinnovo dell'Ipoteca volontaria 478 del 09/05/2003

Iscritto a Mondovì il 31/03/2023

Reg. gen. 2483 - Reg. part. 181

Quota: 1/1

Importo: € 160.000,00

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 80.000,00

Trascrizioni

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Mondovì il 02/08/2024

Reg. gen. 5880 - Reg. part. 4893

Quota: 1/1

A favore di ***

Contro ***

Formalità a carico della procedura

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PRUNETTO (CN) - BORGATA COLMA



- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Mondovì il 09/05/2003

Reg. gen. 3736 - Reg. part. 478

Quota: 1/1

Importo: € 160.000,00

A favore di ***

Contro ***

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 80.000,00

Rogante: Notaio Paolo Viglino

Data: 06/05/2003

N° repertorio: 7708

N° raccolta: 3946

- **Ipoteca volontaria** derivante da Rinnovo dell'Ipoteca volontaria 478 del 09/05/2003

Iscritto a Mondovì il 31/03/2023

Reg. gen. 2483 - Reg. part. 181

Quota: 1/1

Importo: € 160.000,00

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 80.000,00

Trascrizioni

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Mondovì il 02/08/2024

Reg. gen. 5880 - Reg. part. 4893

Quota: 1/1

A favore di ***

Contro ***

Formalità a carico della procedura

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A PRUNETTO (CN) - BORGATA COLMA

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Mondovì il 09/05/2003

Reg. gen. 3736 - Reg. part. 478

Quota: 1/1

Importo: € 160.000,00

A favore di ***

Contro ***

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 80.000,00

Rogante: Notaio Paolo Viglino

Data: 06/05/2003

ASTE GIUDIZIARIE
N° repertorio: 7708
N° raccolta: 3946

- **Ipoteca volontaria** derivante da Rinnovo dell'Ipoteca volontaria 478 del 09/05/2003
Iscritto a Mondovì il 31/03/2023
Reg. gen. 2483 - Reg. part. 181
Quota: 1/1
Importo: € 160.000,00
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 80.000,00

Trascrizioni

- **Pignoramento immobili**
Trascritto a Mondovì il 02/08/2024
Reg. gen. 5880 - Reg. part. 4893
Quota: 1/1
A favore di ***
Contro ***
Formalità a carico della procedura

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A PRUNETTO (CN) - BORGATA COLMA

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Mondovì il 09/05/2003
Reg. gen. 3736 - Reg. part. 478
Quota: 1/1
Importo: € 160.000,00
A favore di ***
Contro ***
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 80.000,00
Rogante: Notaio Paolo Viglino
Data: 06/05/2003
N° repertorio: 7708
N° raccolta: 3946
- **Ipoteca volontaria** derivante da Rinnovo dell'Ipoteca volontaria 478 del 09/05/2003
Iscritto a Mondovì il 31/03/2023
Reg. gen. 2483 - Reg. part. 181
Quota: 1/1
Importo: € 160.000,00
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 80.000,00

Trascrizioni

- **Pignoramento immobili**
Trascritto a Mondovì il 02/08/2024
Reg. gen. 5880 - Reg. part. 4893
Quota: 1/1
A favore di ***
Contro ***
Formalità a carico della procedura

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A PRUNETTO (CN) - BORGATA COLMA**Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Mondovì il 09/05/2003
Reg. gen. 3736 - Reg. part. 478
Quota: 1/1
Importo: € 160.000,00
A favore di ***
Contro ***
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 80.000,00
Rogante: Notaio Paolo Viglino
Data: 06/05/2003
N° repertorio: 7708
N° raccolta: 3946

- **Ipoteca volontaria** derivante da Rinnovo dell'Ipoteca volontaria 478 del 09/05/2003
Iscritto a Mondovì il 31/03/2023
Reg. gen. 2483 - Reg. part. 181
Quota: 1/1
Importo: € 160.000,00
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 80.000,00

Trascrizioni

- **Pignoramento immobili**
Trascritto a Mondovì il 02/08/2024
Reg. gen. 5880 - Reg. part. 4893
Quota: 1/1
A favore di ***
Contro ***
Formalità a carico della procedura

