ARCHITETTO ELISA D'AGOSTINO – CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE
C.F. DGS LSE 43T42 A124U - P.I. 06638070018
STUDIO: VIA CIRCONVALLAZIONE OVEST 3, 10031 BORGOMASINO (TO) – TEL/FAX 0125/670997 CELL. 348/4438870
MAIL: dagostino.e@libero.it MAIL PEC: dagostino.e@architettitorinopec.it

TRIBUNALE DI IVREA

SEZIONE EE.II.

G.E. DOTT. Augusto SALUSTRI

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 1/2026

Creditore procedente

++++++++++++++++++.

Codice fiscale/P.Iva: ++++++++++++

Creditore intervenuto

++++++++++++++++++.

Codice fiscale/P.Iva: ++++++++++++

contro

++++++++++++++++++.

Codice fiscale: ++++++++++++

++++++++++++++++++.

Codice fiscale: ++++++++++++

Giuramento 23/02/2026

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. D'agostino Elisa

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ARCHITETTO ELISA D'AGOSTINO – CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE
C.F. DGS LSE 43T42 A124U - P.I. 06638070018
STUDIO: VIA CIRCONVALLAZIONE OVEST 3, 10031 BORGOMASINO (TO) – TEL/FAX 0125/670997 CELL. 348/4438870
MAIL: dagostino.e@libero.it MAIL PEC: dagostino.e@architettitorinopec.it

SOMMARIO

Schema riassuntivo dei Beni 3
Incarico e premessa 4
Descrizione Beni 5
Creditori iscritti ed intervenuti 6
Particolarità da segnalare 6
Completezza documentazione ex art. 567 6
Titolarità 6
Confini 7
Consistenza 7
Cronistoria Dati Catastali 11
Dati Catastali 11
Stato conservativo 15
Servitù, censo, livello, usi civici 16
Caratteristiche costruttive prevalenti 16
Stato di occupazione 16
Provenienze Ventennali 17
Formalità pregiudizievoli 18
Normativa urbanistica 20
Regolarità edilizia 27
Stima / Formazione lotti 27

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ARCHITETTO ELISA D'AGOSTINO – CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE
C.F. DGS LSE 43T42 A124U - P.I. 06638070018
STUDIO: VIA CIRCONVALLAZIONE OVEST 3, 10031 BORGOMASINO (TO) – TEL/FAX 0125/670997 CELL. 348/4438870
MAIL: dagostino.e@libero.it MAIL PEC: dagostino.e@architettitorinopec.it

SCHEMA RIASSUNTIVO DEI BENI

LOTTO 1 – VALORE BASE D'ASTA € 7.300,00

Bene N° A-1 Porzione di fabbricato rurale oltre corte comune

Ubicazione:	Cuorgnè, Località Nava Salto, PT-1-2		
Diritto reale:	**********: **********	**Quota**	1/2 1/2
Tipologia immobile:	Sez. SA foglio 8, part. 213, sub. 2 + foglio 8, part. 217, sub. 2 + foglio 8, part. 412(graffate) - Terratetto su tre livelli	**Superficie commerciale**	118 mq
Stato conservativo:	Bene non ultimato in stato di abbandono,		
Descrizione:	Terratetto costituito da un'abitazione di tipo ultrapopolare su 2 piani costituita da 6,5 vani		
Stato di occupazione:	L'immobile è abbandonato, ma nella disponibilità di entrambi i proprietari.		

LOTTO 2 – VALORE BASE D'ASTA € 19.500,00

Bene N° B-21 Porzione di fabbricato rurale oltre ad ente urbano di pertinenza

Ubicazione:	Cuorgnè, Località Ronchi Inferiore Salto n.8, PT-1-2		
Diritto reale:	**********	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Sez. SA foglio 11, part. 469 - Porzione di Fabbricato Rurale su tre livelli	**Superficie commerciale**	Mq 170
Stato conservativo:	Bene in stato di abbandono		
Descrizione:	Immobile di tipo ultrapopolare su due piani costituito da 7 vani		
Stato di occupazione:	L'immobile è libero ma nella disponibilità del proprietario.		

Beni N° B-3 e B-4 Terreni

Ubicazione:	Cuorgnè, Località Nava Salto		
Diritto reale:	**********	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Foglio 11, part. 230 + foglio 11, part 235 Terreni con destinazione prato	**Superficie commerciale**	2.169,00 mq
Stato conservativo:	Beni in stato di abbandono		
Descrizione:	Terreni non edificabili con destinazione prato		
Stato di occupazione:	Gli immobili risultano abbandonati ma nella disponibilità del proprietario		

LOTTO 3 – VALORE BASE D'ASTA € 14.000,00

Beni N° B-1 e da N° B-5 a N° B-14 e da N° B-17 a N° B-20 - Terreni

Ubicazione:	Cuorgnè, Località Salto		
Diritto reale:	**********	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Terreni: Fg 11 part 120, part 299, part 300, part 344, part 345	**Superficie commerciale**	13.220 mq
Stato conservativo:	Beni in stato di abbandono		
Descrizione:	Terreni non edificabili con varie destinazioni (prato, seminativo, bosco ceduo, castagneto, ecc)		
Stato di occupazione:	Gli immobili risultano abbandonati ma nella disponibilità del proprietario		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INCARICO

All'udienza del 19/02/2026, la sottoscritta Arch. D'agostino Elisa, con studio in Via Circonvallazione Ovest 3 - 10031-Borgomasino (TO), e-mail: dagostino.e@libero.it, PEC: dagostino.e@architettitorinopec.it, Tel. 0125 670997, Fax 0125 670997, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/02/2026 accettava l'incarico e depositava giuramento presso il Tribunale di Ivrea.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° A-1 -** Porzione di fabbricato rurale collabente oltre corte comune sito in Cuorgnè – Loc. Nava Salto, SN
- **Bene N° B-1 -** Terreno ubicato in Cuorgnè, Località Salto
- **Bene N° B-2 -** Terreno ubicato in Cuorgnè, Località Salto (escluso dalla vendita) *
- **Bene N° B-3 -** Terreno ubicato in Cuorgnè, Località Salto
- **Bene N° B-4 -** Terreno ubicato in Cuorgnè, Località Salto
- **Bene N° B-5 -** Terreno ubicato in Cuorgnè, Località Salto
- **Bene N° B-6 -** Terreno ubicato in Cuorgnè, Località Salto
- **Bene N° B-7 -** Terreno ubicato in Cuorgnè, Località Salto
- **Bene N° B-8 -** Terreno ubicato in Cuorgnè, Località Salto
- **Bene N° B-9 -** Terreno ubicato in Cuorgnè, Località Salto
- **Bene N° B-10 -** Terreno ubicato in Cuorgnè, Località Salto
- **Bene N° B-11 -** Terreno ubicato in Cuorgnè, Località Salto
- **Bene N° B-12 -** Terreno ubicato in Cuorgnè, Località Salto
- **Bene N° B-13 -** Terreno ubicato in Cuorgnè, Località Salto
- **Bene N° B-14 -** Terreno ubicato in Cuorgnè, Località Salto
- **Bene N° B-15 -** Terreno con fabbricato rurale collabente ubicato in Cuorgnè (escluso dalla vendita) *
- **Bene N° B-16 -** Terreno con fabbricato rurale collabente ubicato in Cuorgnè (escluso dalla vendita) *
- **Bene N° B-17 -** Terreno ubicato in Cuorgnè, Località Salto
- **Bene N° B-18 -** Terreno ubicato in Cuorgnè, Località Salto
- **Bene N° B-19 -** Terreno ubicato in Cuorgnè, Località Salto
- **Bene N° B-20 -** Terreno ubicato in Cuorgnè, Località Salto
- **Bene N° B-21 -** Porzione di fabbricato rurale oltre ad ente urbano di pertinenza sito in Cuorgnè Loc. Ronchi inferiore Salto n.8

(*) Esclusi per ragioni di destinazione urbanistica:" Aree per attrezzature di interesse comunale".

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

DESCRIZIONE



Porzione di fabbricato rurale in loc. Nava Salto



Porzione di fabbricato rurale in loc. Ronchi Inf. Salto n.8

****

DESCRIZIONE GENERALE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Gli immobili si trovano nel Comune di Cuorgnè in due località diverse. La prima è situata in località Nava Salto e fa parte di un piccolo complesso abitativo, edificato intorno alla fine 1700/primi 1800, disposto attorno ad una corte comune. Alto tre piani fuori terra, si trova al fondo della detta corte. L'immobile è in pessimo stato manutentivo, con solai pericolanti e locali fatiscenti. Detto fabbricato costituisce il lotto1. Il secondo immobile si trova in località Ronchi Inferiore Salto ed è anch'esso in stato di abbandono da molti anni tanto che è stato ricoperto dalla vegetazione e le strutture interne risultano pericolanti. Detto fabbricato costituisce il lotto 2.
Infine i terreni che compongono prevalentemente il Lotto 3 sono di varia natura e ubicati tutti in località Salto. Non risultano utilizzati dal proprietario e per la maggior parte sono in zone boschive non facilmente raggiungibili.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CREDITORI ISCRITTI ED INTERVENUTI

++++++++++ con sede ++++++++++, codice fiscale ++++++++++, risulta creditrice per la somma di € 736.964,60 oltre interessi e spese legali a seguito di IPOTECA GIUDIZIARIA Trascrizione R.G. 885 - R.P. 756 del 03/02/2026 nascente da garanzia nei confronti della ++++++++++
++++++++++ (C.F. ++++++++++) con sede in ++++++++++, risulta creditrice per la somma di € 34.602,82 oltre interessi e spese legali a seguito di IPOTECA GIUDIZIARIA Iscrizione R.G. 7842 - R.P. 763 del 23/09/2021 e intervenuta nella procedura in data 11/03/2026
Alla data del 26/05/2026 non risultano altri creditori iscritti o intervenuti nella presente procedura (all. 1).

PARTICOLARITA' DA SEGNALARE

Il CTU ha inteso procedere alla formazione di tre lotti in quanto le porzioni dei fabbricati abbandonati situati in Cuorgnè e oggetto di pignoramento risultano vicini, ma situati: il primo in località Nava Salto (Lotto 1) e l'altro in località Ronchi Inferiore Salto n.8 e comprende alcuni terreni (Lotto 2). Il pignoramento comprende alche vari terreni che sono compresi nel Lotto 3. Si evidenzia che non è stato possibile accedere alla maggior parte dei locali dei detti fabbricati in quanto in condizioni di precaria manutenzione.
Si precisa inoltre che nella presente relazione l'elenco dei beni viene numerato come indicato nel pignoramento che separa i beni in comproprietà al 50% ********** da quelli in piena proprietà appartenenti ********** Nel detto pignoramento vengono indicati con la lettera A i beni in comproprietà e con la lettera B quelli in proprietà esclusiva del **********
In totale i beni risultano 22 come nella nota di trascrizione ove vengono elencati senza suddivisione.
Vengono stralciati ed esclusi dalla valutazione due corpi di fabbrica abbandonati in pessime condizioni identificati al Catasto Terreni al Fg 11 part. 227 oltre ad un terreno al Fg.11 part.229 con destinazione urbanistica:"Aree per attrezzature di interesse comunale".

BENI N° A-1 E DA N° B-1 A N° B-21 – PORZIONI DI EDIFICI RURALI COLLABENTI E TERRENI

Porzioni di fabbricati rurali collabenti e terreni di varia natura ubicati a Cuorgnè in Loc. Nava Salto, Ronchi inf. Salto n.8 e Salto.

Per i beni in questione non è stato effettuato alcun accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENI DA N° A-1 A N° B-21- UBICATI A CUORGNE' (TO) – IN LOCALITA' SALTO, RONCHI INF. E NAVA

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

TITOLARITÀ

BENE N° A-1 - FABBRICATI RURALI COLLABENTI UBICATI A CUORGNE' (TO) - LOC. NAVA SALTO

Gli immobili oggetto di esecuzione appartengono tutti ai seguenti esecutati:

- **********
- nato a **********
- **********
- nata a **********

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- ********** (Proprietà 1/2)
- ********** (Proprietà 1/2)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

BENI DA N° B-1 A N° B-21- FABBRICATI RURALI E TERRENI UBICATI A CUORGNE' (TO)

Gli immobili oggetto di esecuzione appartengono tutti ai seguenti esecutati:

- ********** (Proprietà 1/1)
  ****
- nato a **********

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- ********** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° A-1 - FABBRICATI RURALI COLLABENTI UBICATI A CUORGNE' (TO) - LOC. NAVA SALTO

L'insieme degli immobili che vanno a comporre il fabbricato in oggetto confinano a nord con altra proprietà alla part. 218, ad est con altra proprietà alla part. 219, a sud in parte con la corte interna e in parte con altra proprietà alla part. 213. Infine ad ovest con altra proprietà alla part. 415.

BENE N° B-1 - TERRENO UBICATO A CUORGNE' (TO), LOC. SALTO

Il terreno confina a nord con i terreni di altra proprietà alle part. 121 e 117, ad est con terreno di altra proprietà alla part. 119, a sud con terreno di altra proprietà alla part. 118 e ad ovest con terreno alla part. 122 di altra proprietà.

BENE N° B-3 - TERRENO UBICATO A CUORGNE' (TO), LOC. SALTO

Il terreno confina a nord con i terreni di altra proprietà alle part. 240 e 236, ad est con il fabbricato rurale stessa proprietà alla part. 469, a sud con terreno di altra proprietà alla part. 469 e con i ruderi di stessa proprietà alle part. 227 e 228 oltre al terreno di altra proprietà alla art. 223, mentre ad ovest con i terreni alle part. 423, 486 e 220 di altra proprietà.

BENE N° B-4 - TERRENO UBICATO A CUORGNE' (TO), LOC. SALTO

Il terreno in oggetto confina a nord con l'ente urbano pertinenziale all'immobile alla particella 469 (stessa proprietà) oltre ad altre proprietà alle part. 489 e 232, ad est con il terreno alla part. 291 di altra proprietà, a sud con altro ente urbano al mappale 696 di altra proprietà ed infine ad ovest con i terreni di altra proprietà al mappale 302.

BENE N° B-21 - PORZIONE DI FABBRICATO RURALE COLLABENTE A CUORGNE LOC. RONCHI INFERIORE SALTO, N. 8

L'immobile confina con parte del terreno stessa proprietà alla part. 230, e in parte con terreno altra proprietà alla part. 232, ad est con la porzione di fabbricato attiguo di altra proprietà alla part. 489, a sud con il terreno di stessa proprietà alla part. 235 ed infine ad ovest con altra proprietà al mappale 468.

CONSISTENZA

LOTTO 1

BENE N° A-1 – FABBRICATO RURALE COLLABENTE SITO A CUORGNE' (TO) – LOC. NAVA SALTO, PT-1-2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locali deposito e cantina	32,50 mq	56,60 mq	0,20	11,30 mq	1,80 m	PT

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Abitazione	30,70 mq	50,70 mq	1	50,70 mq	2.50 m	1
Abitazione	30,70 mq	50,70 mq	1	50.70 mq	2,80 m	2
Terrazzo Coperto	19,20 mq	19,96	0,30 fino a 25 mq	5,08 mq	2,50 m	2
			Totale superficie convenzionale a:	**117,78 mq**		
			Totale superficie convenzionale arrotondata a:	**118,00 mq**		

LOTTO 2

BENE N° B-21 – PORZIONE DI FABBRICATO RURALE SITO A CUORGNE' – LOC. RONCHI INF. SALTO N.8, PT -1-2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locali cantina	42,30 mq	79,20 mq	0,20	15,84 mq	1,75 m	PT
Portico	25,00 mq	25,00 mq	0,35	8,75 mq	2,70	PT
Abitazione (camera e servizio)	52,50 mq	84,20 mq	1	84,20 mq	2.50 m	1
Terrazzo Coperto	20,5 mq	21,6 mq	0.30 fino a 25 mq	6,48 mq	2.00 m	1
Abitazione	11,7 mq	18,60 mq	1	18,60 mq	2,80 m	2
Locali sottotetto	35,96 mq	79,20 mq	0,30	23,76 mq	2,80 m	2
Terrazzo Coperto	20,5 mq	21,6 mq	0.30 fino a 25 mq	6,48 mq	2.00 m	2
Ente Urbano	209 mq	209 mq	fino a 25 mq 10% poi il 2% sui restanti 184 mq	2,5 mq 3,68 mq	0 m	
			Totale superficie convenzionale a:	**170,29 mq**		
			Totale superficie convenzionale arrotondata a:	**170,00 mq**		

BENE N° B-3 – TERRENO SITO IN CUORGNE' (TO) – LOC. RONCHI INFERIORE SALTO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno (dest. Prato)	1.344 mq	1.344 mq	1	1.344 mq		
			Totale superficie convenzionale a:	**1.344 mq**		

BENE N° B-4 - - TERRENO SITO IN CUORGNE' (TO) – LOC. RONCHI INFERIORE SALTO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno (dest. Prato)	825 mq	825 mq	1	825 mq		
			Totale superficie convenzionale:	**825 mq**		

LOTTO 3

BENE N° B-1 – TERRENO SITO IN CUORGNE' (TO) – LOC. RONCHI INFERIORE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno (dest. Seminativo)	511 mq	511 mq	1	511 mq		
			Totale superficie convenzionale a:	**511 mq**		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

BENE N° B-5 – TERRENO SITO IN CUORGNE' (TO) – LOC. RONCHI INFERIORE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno (dest. Prato)	308 mq	308 mq	1	308 mq		
			Totale superficie convenzionale a:	308 mq		

BENE N° B-6 - - TERRENO SITO IN CUORGNE' (TO) – LOC. SALTO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno (dest. Seminativo)	1180 mq	1180 mq	1	1180 mq		
			Totale superficie convenzionale:	1180 mq		

BENE N° B-7 – TERRENO SITO IN CUORGNE' (TO) – LOC. SALTO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno (dest. Cast. Frutto)	294 mq	294 mq	1	294 mq		
			Totale superficie convenzionale a:	294 mq		

BENE N° B-8 - - TERRENO SITO IN CUORGNE' (TO) – LOC. SALTO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno (dest. Seminativo)	838 mq	838 mq	1	838 mq		
			Totale superficie convenzionale:	838 mq		

BENE N° B-9 – TERRENO SITO IN CUORGNE' (TO) – LOC. SALTO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno (dest. Seminativo)	711 mq	711 mq	1	711 mq		
			Totale superficie convenzionale a:	711 mq		

BENE N° B-10 – TERRENO SITO IN CUORGNE' (TO) – LOC. SALTO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno (dest. Seminativo)	509 mq	509 mq	1	509 mq		
			Totale superficie convenzionale a:	509 mq		

BENE N° B-11 - - TERRENO SITO IN CUORGNE' (TO) – LOC. SALTO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno (dest. Prato)	304 mq	304 mq	1	304 mq		
			Totale superficie convenzionale:	304 mq		

BENE N° B-12 – TERRENO SITO IN CUORGNE' (TO) – LOC. SALTO

Destinazione	Superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie	Altezza	Piano

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

	Netta	Lorda		Convenzionale		
Terreno (dest. Seminativo)	559 mq	559 mq	1	559 mq		
			Totale superficie convenzionale a:	559 mq		

BENE N° B-13 - - TERRENO SITO IN CUORGNE' (TO) – LOC. SALTO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno (dest. Cast. Frutto)	912 mq	912 mq	1	912 mq		
			Totale superficie convenzionale:	912 mq		

BENE N° B-14 - - TERRENO SITO IN CUORGNE' (TO) – LOC. SALTO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno (dest. Prato)	336 mq	336 mq	1	336 mq		
			Totale superficie convenzionale:	336 mq		

BENE N° B-17 - - TERRENO SITO IN CUORGNE' (TO) – LOC. SALTO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno (dest. Bosco Ceduo)	1273 mq	1273 mq	1	1273 mq		
			Totale superficie convenzionale:	1273 mq		

BENE N° B-18 – TERRENO SITO IN CUORGNE' (TO) – LOC. SALTO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno (dest. Bosco Ceduo)	2500 mq	2500 mq	1	2500 mq		
			Totale superficie convenzionale a:	2500 mq		

BENE N° B-19 - - TERRENO SITO IN CUORGNE' (TO) – LOC. SALTO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno (dest. Prato)	2768 mq	2768 mq	1	2768 mq		
			Totale superficie convenzionale:	2768 mq		

BENE N° B-20 - - TERRENO SITO IN CUORGNE' (TO) – LOC. SALTO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno (dest. Bosco Ceduo)	217 mq	217 mq	1	217 mq		
			Totale superficie convenzionale:	217 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENI A-1 E B-1° E DA N° B-3 A B-14 E DA B-17 A B-21 – PORZIONI DI EDIFICI RURALI COLLABENTI E TERRENI

STORICO CATASTALE

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

I beni oggetto di procedura censiti al Catasto Terreni di Cuorgné, sez. Salto, fg. 11 part. 120, fg. 9 part. 108, 76, 75, fg. 3 part. 11, fg. 11 part. 228, 227 sub. 1, 365, 48, 369, 350, 348, 347,345, 344, 300, 299, 235, 230, 229, non hanno subito variazioni rispetto all'impianto meccanografico del 1977.

Il bene censito al Catasto Fabbricati di Cuorgné, sez. SA, fg. 11 part. 469, deriva dalla soppressione delle precedenti particelle 231 e 234 del fg. 11, a seguito di Variazione del 09/07/2001, pratica n. 7126, in atti dal 09/07/2001 (n. 29857.1/2001).

Infine l'immobile censito al Catasto Fabbricati di Cuorgné, sez. SA, fg. 8 part. 217 sub. 2, part. 213 sub. 2, part. 412, deriva dalla soppressione di precedenti fabbricati rurali a seguito di Variazione del 27/02/2008, pratica n. TO0130014 in atti dal 27/02/2008 - PORZIONE EX RURALE - (n. 2000.1/2008).

DATI CATASTALI

BENE N° A1 – FABBRICATO RURALE SITO IN CUORGNE', LOC. NAVA SALTO, SN

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
SA	8	213	2		A/5	1	6,5 vani	117 mq	80,57 €	T-1-2	si
		217	2								si
		412									

Corrispondenza catastale

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

BENE N° B-1 – TERRENO SITO IN CUORGNE', LOC. SALTO, SN

Catasto Terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe		Superficie catastale	Reddito dominicale	Reddito agrario	Piano
	11	120			seminativo	2		are 5 ca 11	€ 1,58	€ 1,85	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° B-3 – TERRENO SITO IN CUORGNE', LOC. SALTO, SN

Catasto fabbricati (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe		Superficie catastale	Reddito dominicale	Reddito agrario	Piano
	11	230			prato	2		are 13 ca 44	€ 4,51	€ 5,55	

Corrispondenza catastale

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

BENE N° B-4 – TERRENO SITO IN CUORGNE', LOC. SALTO, SN

Catasto fabbricati (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe		Superficie catastale	Reddito dominicale	Reddito agrario	Piano
	11	235			prato	1		are 8 ca 25	€ 3,20	€ 3,83	

Corrispondenza catastale

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

BENE B-5 – TERRENO SITO IN CUORGNE', LOC. SALTO, SN

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe		Superficie catastale	Reddito dominicale	Reddito agrario	Piano
	11	299			prato	2		are 3 ca 8	€ 1,03	€ 1,27	

Corrispondenza catastale

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

BENE B-6 – TERRENO SITO IN CUORGNE', LOC. SALTO, SN

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe		Superficie catastale	Reddito dominicale	Reddito agrario	Piano
	11	300			prato	2		are 11 ca 80	€ 3,66	€ 4,27	

Corrispondenza catastale

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

BENE B-7 – TERRENO SITO IN CUORGNE', LOC. SALTO, SN

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe		Superficie catastale	Reddito dominicale	Reddito agrario	Piano
	11	344			Cast frutto	1		are 2 ca 94	€ 0,30	€ 0,15	

Corrispondenza catastale

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

BENE B-8 – TERRENO SITO IN CUORGNE', LOC. SALTO, SN

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe		Superficie catastale	Reddito dominicale	Reddito agrario	Piano
	11	345			Seminativo	2		are 8 ca 38	€ 2,60	€ 3,03	

Corrispondenza catastale

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

BENE B-9 – TERRENO SITO IN CUORGNE', LOC. SALTO, SN

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe		Superficie catastale	Reddito dominicale	Reddito agrario	Piano
	11	347			Seminativo	2		are 7 ca 11	€ 2,20	€ 2,57	

Corrispondenza catastale

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

BENE B-10 – TERRENO SITO IN CUORGNE', LOC. SALTO, SN

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe		Superficie catastale	Reddito dominicale	Reddito agrario	Piano
	11	348			Seminativo	2		are 5 ca 9	€ 1,58	€ 1,84	

Corrispondenza catastale

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

BENE B-11 – TERRENO SITO IN CUORGNE', LOC. SALTO, SN

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe		Superficie catastale	Reddito dominicale	Reddito agraio	Piano
	11	350			prato	2		are 3 ca 4	€ 1,02	€ 1,26	

Corrispondenza catastale

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

BENE B-12 – TERRENO SITO IN CUORGNE', LOC. SALTO, SN

Catasto terreni (CT)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe		Superficie catastale	Reddito dominicale	Reddito agraio	Piano
	11	369			Seminativo	2		are 5 ca 59	€ 1,73	€ 2,02	

Corrispondenza catastale

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

BENE B-13 – TERRENO SITO IN CUORGNE', LOC. SALTO, SN

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe		Superficie catastale	Reddito dominicale	Reddito agraio	Piano
	11	48			Cast frutto	1		are 9 ca 12	€ 0,94	€ 0,47	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° B-14 – TERRENO SITO IN CUORGNE', LOC. SALTO, SN

Catasto fabbricati (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe		Superficie catastale	Reddito dominicale	Reddito agraio	Piano
	11	365			prato	1		are 3 ca 36	€ 1,30	€ 1,56	

Corrispondenza catastale

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

BENE B-17 – TERRENO SITO IN CUORGNE', LOC. SALTO, SN

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe		Superficie catastale	Reddito dominicale	Reddito agraio	Piano
	3	11			Bosco ceduo	3		are 12 ca 75	€ 0,53	€ 0,20	

Corrispondenza catastale

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

BENE B-18 – TERRENO SITO IN CUORGNE', LOC. SALTO, SN

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe		Superficie catastale	Reddito dominicale	Reddito agraio	Piano

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

	9	75			Bosco ceduo	3		are 25	€ 1,03	€ 0,39	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° B-19 – TERRENO SITO IN CUORGNE', LOC. SALTO, SN

Catasto fabbricati (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe		Superficie catastale	Reddito dominicale	Reddito agraio	Piano
	9	76			prato	3		are 27 ca 68	€ 6,43	€ 10,01	

Corrispondenza catastale

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

BENE B-20 – TERRENO SITO IN CUORGNE', LOC. SALTO, SN

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe		Superficie catastale	Reddito dominicale	Reddito agraio	Piano
	9	108			Bosco ceduo	3		are 2 ca 17	€ 0,09	€ 0,03	

Corrispondenza catastale

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

BENE B-21 – FABBRICATO RURALE SITO IN CUORGNE', LOC. RONCHI INFERIORE SALTO, N. 8

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
SA	11	469			A/5	2	7 vani	117 mq	104,84	T-1-2	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

BENI A-1 E B-1° E DA N° B-3 A B-14 E DA B-17 A B-21 - UBICATI A CUORGNE' (TO) – IN LOCALITA' SALTO, RONCHI INF. E NAVA

I beni in oggetto che comprendono edifici rurali e terreni si trovano tutti in stato di abbandono.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENI A-1 E B-1° E DA N° B-3 A B-14 E DA B-17 A B-21 - UBICATI A CUORGNE' (TO) – IN LOCALITA' SALTO, RONCHI INF. E NAVA

A seguito delle ricerche effettuate presso l'Ufficio Usi Civici del Tribunale di Torino tramite il Portale della Regione Piemonte, non sono stati rilevati usi civici a carico dei beni in oggetto se non per quelli **stralciati ed esclusi dalla valutazione ed identificati al Catasto Terreni al Fg 11 part. 227, 228 e 229 perché con destinazione urbanistica: "Aree per attrezzature di interesse comunale".**

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE A1- LOTTO 1– PORZIONE DI EDIFICIO RURALE COLLABENTE IN CUORGNE' LOC.NAVA SALTO

La porzione del fabbricato rurale, costruito tra la fine del '700 e l'inizio del '800 è costituito da un fronte principale rivolto a sud-est verso una corte comune ad altri fabbricati rurali e da due corpi laterali affiancati.
La struttura è in pietra con successive aggiunte in mattoni ed elementi in legno tra cui alcune porte di accesso oltre ai balconi in stato precario. Parte del fabbricato risulta pericolante con parte dei loggiati e delle scale di accesso crollate. Il tetto in legno con copertura in lose richiede una manutenzione straordinaria.
Presso il comune di Cuorgnè è stato trovato un progetto di manutenzione straordinaria risalente al 1988, per recupero di "Fabbricati di vecchia costruzione pericolante in alcune strutture".
E' stato possibile accedere solo ai locali del piano terreno.

BENE B21- LOTTO 2 - PORZIONE DI EDIFICIO RURALE COLLABENTE IN CUORGNE' LOC.RONCHI INFERIORE SALTO N.8

La porzione del fabbricato rurale, costruito tra la fine del '700 e l'inizio del '800 è costituito da un fronte principale rivolto a sud affacciantesi verso area verde; confinanti risultano varie particelle di terreno e altra porzione di fabbricato rurale di proprietà terzi. In tempi successivi è stato costruito un servizio esterno al primo piano individuabile per la struttura in muratura intonacata,
La costruzione è parte in pietra e parte in muratura mista con successive aggiunte in mattoni ed elementi in legno che individuano i balconi e le porte di accesso. Il tetto in legno con copertura in lose richiede una manutenzione straordinaria.
Catastalmente al piano terra sono individuate n.4 cantine, al primo piano i locali sono identificati come: n.2 camere, cucina sgombero e bagno, al piano secondo sono indicati: 1 camera e tre locali sottotetto.
Non è stato possibile l'accesso alla struttura in quanto pericolante in varie parti.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENI DA N° A-1 A N° B-21- UBICATI A CUORGNE' (TO) – IN LOCALITA' SALTO, RONCHI INF. E NAVA

I beni in oggetto si trovano in stato di abbandono e risultano liberi.

PROVENIENZE VENTENNALI

Beni da n. 1 a n. 21 della Nota di trascrizione del pignoramento

Catasto Terreni Cuorgné, sez. Salto, fg. 11 part. 120, fg. 9 part.108, 76, 75, fg. 3 part. 11, fg. 11 part. 228, 227 sub 1, 365, 48, 369, 350, 348, 347,345, 344, 300, 299, 235, 230, 229

Catasto Fabbricati Cuorgné, sez. SA, fg. 11 part. 469

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dal **02/05/2017**	********** diritto di proprietà per la quota di 1/1	**Accettazione tacita di eredità di ++++++++++++++**

Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio *********	02/05/2017	54803	25763

Trascrizione

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Ivrea	04/12/2025	9665	7949

Dal 23/03/2014 al **02/05/2017**	********** ********** diritto di proprietà per la quota di 1/1	**Successione in morte di ********** **

Rogante	Data	Repertorio N°
Ufficio del Registro di Torino 1	26/03/2015	1289/9990/15

Trascrizione

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Ivrea	06/05/2016	3139	2538

Dal **09/04/1950 al 23/03/2014**	********** ********** diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1 ********** Diritto di usufrutto per la quota di 1/1 (riunione dell'usufrutto avvenuta in data 28/11/1985)	**Successione in morte ********** **

Rogante	Data	Repertorio N°	Volume
Ufficio del Registro di Cuorgné	01/08/1950	76	237

Trascrizione

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Ivrea	28/09/1950	5110	4968

Bene 22 della Nota di trascrizione del pignoramento

Catasto Fabbricati Cuorgné, sez. SA, fg. 8 part. 217 sub. 2, part. 213 sub. 2, part. 412

Dal 25/11/1995	********** ********** diritto di proprietà per la quota di 1/2 ********** diritto di proprietà per la quota di 1/2	**Compravendita**

Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio **********	25/11/1995	75554	

Trascrizione

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Ivrea	21/12/1995	8582	7070

Dal **12/09/1987**	********** ********** diritto di proprietà per la quota di 1/2	**Atto di Compravendita**

Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio *********	12/09/1987	40548	

Trascrizione

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

	**********) diritto di proprietà per la quota di 1/2	**Presso**	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Ivrea	02/10/1987	6863	5725
Dal **12/09/1987**	********** ********** diritto di proprietà per la quota di 1/2 ********** diritto di proprietà per la quota di 1/2	**Donazione accettata**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio *********	12/09/1987	40550	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Ivrea	02/10/1987	6862	5724

Per quanto riguarda gli immobili in 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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Beni da n. 1 a n. 21 della Nota di trascrizione del pignoramento
Catasto Terreni Cuorgné, sez. Salto, fg. 11 part. 120, fg. 9 part.108, 76, 75, fg. 3 part. 11, fg. 11 part. 228, 227 sub 1, 365, 48, 369, 350, 348, 347,345, 344, 300, 299, 235, 230, 229
Catasto Fabbricati Cuorgné, sez. SA, fg. 11 part. 469

I beni sono gravati dalle seguenti formalità:

- Trascrizione R.G. 885 - R.P. 756 del 03/02/2026
  Verbale di Pignoramento Immobili
  Atto del Tribunale di Torino, rep. 29815 del 30/12/2025
  A favore di: **********
  Contro: **********
  Quota di 1/1

- Iscrizione R.G. 7842 - R.P. 763 del 23/09/2021
  Ipoteca Giudiziale – decreto ingiuntivo
  Atto del Tribunale di Torino, rep. 450 del 18/01/2021
  Capitale: € 34.602,82
  Totale: € 50.000,00
  A favore di: **********
  Contro: **********
  Quota di 1/1

- Iscrizione R.G. 2965 - R.P. 280 del 12/04/2021
  Ipoteca Giudiziale – decreto ingiuntivo
  Atto del Tribunale di Torino, rep. 2608/2021 del 02/04/2021
  Capitale: € 503.919,35

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Totale: € 503.919,35
A favore di: **********
Contro: **********
Quota di 1/1

- Iscrizione R.G. 1189 - R.P. 111 del 15/02/2021
  Ipoteca Giudiziale – decreto ingiuntivo
  Atto del Tribunale di Biella, rep. 1438 del 14/12/2020
  Capitale: € 79.548,26
  Totale: € 130.000,00
  A favore di: **********
  Contro: **********
  Quota di 1/1

Bene 22 della Nota di trascrizione del pignoramento
Catasto Fabbricati Cuorgné, sez. SA, fg. 8 part. 217 sub. 2, part. 213 sub. 2, part. 412
Il bene è gravato dalle seguenti formalità:

- Trascrizione R.G. 885 - R.P. 756 del 03/02/2026
  Verbale di Pignoramento Immobili
  Atto del Tribunale di Torino, rep. 29815 del 30/12/2025
  A favore di: **********
  Contro: **********
  ****
- Iscrizione R.G. 7842 - R.P. 763 del 23/09/2021
  Ipoteca Giudiziale – decreto ingiuntivo
  Atto del Tribunale di Torino, rep. 450 del 18/01/2021
  Capitale: € 34.602,82
  Totale: € 50.000,00
  A favore di: **********
  Contro: **********
  ****

- Iscrizione R.G. 2965 - R.P. 280 del 12/04/2021
  Ipoteca Giudiziale – decreto ingiuntivo
  Atto del Tribunale di Torino, rep. 2608/2021 del 02/04/2021
  Capitale: € 503.919,35
  Totale: € 503.919,35
  A favore di: **********
  Contro: **********
  ****

- Iscrizione R.G. 1189 - R.P. 111 del 15/02/2021
  Ipoteca Giudiziale – decreto ingiuntivo
  Atto del Tribunale di Biella, rep. 1438 del 14/12/2020
  Capitale: € 79.548,26
  Totale: € 130.000,00
  A favore di: **********
  Contro: **********
  ****

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Oneri di cancellazione delle formalità

Le formalità sopra indicate si riferiscono agli immobili pignorati, pertanto dovrà essere effettuata la cancellazione totale. Le spese di cancellazione delle sopraindicate formalità saranno a carico dell'acquirente e verranno determinate dall'ufficio competente. Ai relativi oneri di cancellazione dovrà essere sommato l'onorario professionale per la redazione, la presentazione ed il ritiro delle note e la predisposizione dei modelli f23 per il pagamento dell'imposta dovuta.

NORMATIVA URBANISTICA

Catasto Terreni Cuorgné, sez. Salto, fg. 11 part. 120	
Destinazione urbanistica	**Area E: aree per attività agricole e silvo-pastorali** Si tratta di aree destinate all'esercizio dell'agricoltura e dell'allevamento, con funzione sia produttiva che di salvaguardia dell'ambiente. Sono ammesse nuove costruzioni per abitazioni ed attrezzature necessarie alle attività agricole. Per i parametri edilizi ed ulteriori specifiche, si rimanda all'art. 40 delle NTA.
Classe di pericolosità geomorfologica	**Classe IIIa**: Fasce di rispetto dei corsi d'acqua. Settori di versante inedificati che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che li rendono inidonei a nuovi insediamenti.
Vincoli urbanistici	**Vincolo idrogeologico** (art. 43 delle NTA)

Catasto Terreni Cuorgné, sez. Salto, fg. 9 part. 108	
Destinazione urbanistica	**Area E: aree per attività agricole e silvo-pastorali** Si tratta di aree destinate all'esercizio dell'agricoltura e dell'allevamento, con funzione sia produttiva che di salvaguardia dell'ambiente. Sono ammesse nuove costruzioni per abitazioni ed attrezzature necessarie alle attività agricole. Per i parametri edilizi ed ulteriori specifiche, si rimanda all'art. 40 delle NTA.
Classe di pericolosità geomorfologica	**Classe IIIa**: Fasce di rispetto dei corsi d'acqua. Settori di versante inedificati che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che li rendono inidonei a nuovi insediamenti.
Vincoli urbanistici	**Vincolo idrogeologico** (art. 43 delle NTA)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Catasto Terreni Cuorgné, sez. Salto, fg. 9 part. 76	
Destinazione urbanistica	**Area E: aree per attività agricole e silvo-pastorali** Si tratta di aree destinate all'esercizio dell'agricoltura e dell'allevamento, con funzione sia produttiva che di salvaguardia dell'ambiente. Sono ammesse nuove costruzioni per abitazioni ed attrezzature necessarie alle attività agricole. Per i parametri edilizi ed ulteriori specifiche, si rimanda all'art. 40 delle NTA. Parte del terreno è destinata a **Strada** (art. 44 delle NTA)
Classe di pericolosità geomorfologica	**Classe III**: Settori dei versanti montani con presenza di isolati edifici rurali. L'analisi di dettaglio […] può essere rinviata alle future varianti di piano.
Vincoli urbanistici	**Vincolo idrogeologico** (art. 43 delle NTA)

Catasto Terreni Cuorgné, sez. Salto, fg. 9 part. 75	
Destinazione urbanistica	**Area E: aree per attività agricole e silvo-pastorali** Si tratta di aree destinate all'esercizio dell'agricoltura e dell'allevamento, con funzione sia produttiva che di salvaguardia dell'ambiente. Sono ammesse nuove costruzioni per abitazioni ed attrezzature necessarie alle attività agricole. Per i parametri edilizi ed ulteriori specifiche, si rimanda all'art. 40 delle NTA.
Classe di pericolosità geomorfologica	**Classe III**: Settori dei versanti montani con presenza di isolati edifici rurali. L'analisi di dettaglio […] può essere rinviata alle future varianti di piano.
Vincoli urbanistici	**Vincolo idrogeologico** (art. 43 delle NTA)

Catasto Terreni Cuorgné, sez. Salto, fg. 3 part. 11	
Destinazione urbanistica	**Area E: aree per attività agricole e silvo-pastorali** Si tratta di aree destinate all'esercizio dell'agricoltura e dell'allevamento, con funzione sia produttiva che di salvaguardia dell'ambiente. Sono ammesse nuove costruzioni per abitazioni ed attrezzature necessarie alle attività agricole. Per i parametri edilizi ed ulteriori specifiche, si rimanda all'art. 40 delle NTA.
Classe di pericolosità geomorfologica	**Classe IIIa**: Fasce di rispetto dei corsi d'acqua. Settori di versante inedificati che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che li rendono inidonei a nuovi insediamenti.
Vincoli urbanistici	**Vincolo idrogeologico** (art. 43 delle NTA)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Terreni stralciati dalla vendita in quanto destinati a servizi pubblici	
Catasto Terreni Cuorgné, sez. Salto, fg. 11 fg. 11 part. 227 sub. 1, part. 228, part. 229 (porzioni di fabbricato rurale e aree circostanti)	
Destinazione urbanistica	**Area AC: aree destinate a servizi pubblici (AC53)** La destinazione di tali aree e degli edifici in esse ricadenti è finalizzata all'erogazione di pubblici servizi, a livello di area urbanistica o comunale. La proprietà delle aree e degli edifici dovrà essere pubblica o di Enti istituzionalmente operanti nel settore dei servizi; la loro acquisizione avviene direttamente, nei modi e forme di legge o, indirettamente, contestualmente a interventi di iniziativa privata di trasformazione urbanistica ed edilizia. Con riferimento all'art. 21 delle NTA comma 11: Aree per attrezzature di interesse comune (ac) a) Sono destinate alle attrezzature amministrative, culturale religiose e sociali associative, sanitarie, assistenziali ricreative. La realizzazione di tali servizi spetta unicamente alla Pubblica Amministrazione od agli Enti istituzionalmente preposti. E' infatti ammessa permesso di costruire a cooperative, ed Enti privati per la costruzione di attrezzature ricreative, tali Enti potranno costruire edifici a proprie spese su area pubblica, con progetto conforme alle esigenze comunali e assumere la gestione del servizio rispettandone i fini sociali. Attraverso un'apposita convenzione con il Comune sarà fissato il periodo di validità dell'attività, un eventuale controllo pubblico del servizio, o l'eventuale limitato uso dei locali da parte del Comune; scaduto il termine della concessione permesso di costruire, e qualora la/o stessa/o non venga rinnovata/o, il Comune potrà entrare in piena proprietà dell'edificio con decadenza di ogni suo obbligo nei confronti del concessionario che ne ha cessato l'uso.
Classe di pericolosità geomorfologica	**Classe IIa**: Porzioni di territorio con condizioni di moderata pericolosità geomorfologica.
Vincoli urbanistici	**Pregio storico:** Nuclei rurali e frazionali di pregio storico documentario

Catasto Terreni Cuorgné, sez. Salto, fg. 11 part. 48	
Destinazione urbanistica	**Area E: aree per attività agricole e silvo-pastorali** Si tratta di aree destinate all'esercizio dell'agricoltura e dell'allevamento, con funzione sia produttiva che di salvaguardia dell'ambiente. Sono ammesse nuove costruzioni per abitazioni ed attrezzature necessarie alle attività agricole. Per i parametri edilizi ed ulteriori specifiche, si rimanda all'art. 40 delle NTA.
Classe di pericolosità geomorfologica	**Classe IIa**: Porzioni di territorio con condizioni di moderata pericolosità geomorfologica.
Vincoli urbanistici	**Vincolo idrogeologico** (art. 43 delle NTA)

Catasto Terreni Cuorgné, sez. Salto, fg. 11 part. 365

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Destinazione urbanistica	**Area E: aree per attività agricole e silvo-pastorali** Si tratta di aree destinate all'esercizio dell'agricoltura e dell'allevamento, con funzione sia produttiva che di salvaguardia dell'ambiente. Sono ammesse nuove costruzioni per abitazioni ed attrezzature necessarie alle attività agricole. Per i parametri edilizi ed ulteriori specifiche, si rimanda all'art. 40 delle NTA.
Classe di pericolosità geomorfologica	**Classe IIa**: Porzioni di territorio con condizioni di moderata pericolosità geomorfologica.
Vincoli urbanistici	No

Catasto Terreni Cuorgné, sez. Salto, fg. 11 part. 48	
Destinazione urbanistica	**Area E: aree per attività agricole e silvo-pastorali** Si tratta di aree destinate all'esercizio dell'agricoltura e dell'allevamento, con funzione sia produttiva che di salvaguardia dell'ambiente. Sono ammesse nuove costruzioni per abitazioni ed attrezzature necessarie alle attività agricole. Per i parametri edilizi ed ulteriori specifiche, si rimanda all'art. 40 delle NTA.
Classe di pericolosità geomorfologica	**Classe IIa**: Porzioni di territorio con condizioni di moderata pericolosità geomorfologica.
Vincoli urbanistici	**Vincolo idrogeologico** (art. 43 delle NTA)

Catasto Terreni Cuorgné, sez. Salto, fg. 11 part. 369	
Destinazione urbanistica	**Area E: aree per attività agricole e silvo-pastorali** Si tratta di aree destinate all'esercizio dell'agricoltura e dell'allevamento, con funzione sia produttiva che di salvaguardia dell'ambiente. Sono ammesse nuove costruzioni per abitazioni ed attrezzature necessarie alle attività agricole. Per i parametri edilizi ed ulteriori specifiche, si rimanda all'art. 40 delle NTA.
Classe di pericolosità geomorfologica	**Classe IIa**: Porzioni di territorio con condizioni di moderata pericolosità geomorfologica.
Vincoli urbanistici	No

Catasto Terreni Cuorgné, sez. Salto, fg. 11 part. 350	
Destinazione urbanistica	**Area E: aree per attività agricole e silvo-pastorali** Si tratta di aree destinate all'esercizio dell'agricoltura e dell'allevamento, con funzione sia produttiva che di salvaguardia dell'ambiente. Sono ammesse nuove costruzioni per abitazioni ed attrezzature necessarie alle attività agricole. Per i parametri edilizi ed ulteriori specifiche, si rimanda all'art. 40 delle NTA.
Classe di pericolosità geomorfologica	**Classe IIa**: Porzioni di territorio con condizioni di moderata pericolosità geomorfologica.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Vincoli urbanistici	No
Catasto Terreni Cuorgné, sez. Salto, fg. 11 part. 348	
Destinazione urbanistica	**Area E: aree per attività agricole e silvo-pastorali** Si tratta di aree destinate all'esercizio dell'agricoltura e dell'allevamento, con funzione sia produttiva che di salvaguardia dell'ambiente. Sono ammesse nuove costruzioni per abitazioni ed attrezzature necessarie alle attività agricole. Per i parametri edilizi ed ulteriori specifiche, si rimanda all'art. 40 delle NTA.
Classe di pericolosità geomorfologica	**Classe IIa**: Porzioni di territorio con condizioni di moderata pericolosità geomorfologica.
Vincoli urbanistici	No

Catasto Terreni Cuorgné, sez. Salto, fg. 11 part. 347	
Destinazione urbanistica	**Area E: aree per attività agricole e silvo-pastorali** Si tratta di aree destinate all'esercizio dell'agricoltura e dell'allevamento, con funzione sia produttiva che di salvaguardia dell'ambiente. Sono ammesse nuove costruzioni per abitazioni ed attrezzature necessarie alle attività agricole. Per i parametri edilizi ed ulteriori specifiche, si rimanda all'art. 40 delle NTA.
Classe di pericolosità geomorfologica	**Classe IIa**: Porzioni di territorio con condizioni di moderata pericolosità geomorfologica.
Vincoli urbanistici	No

Catasto Terreni Cuorgné, sez. Salto, fg. 11 part. 345	
Destinazione urbanistica	**Area E: aree per attività agricole e silvo-pastorali** Si tratta di aree destinate all'esercizio dell'agricoltura e dell'allevamento, con funzione sia produttiva che di salvaguardia dell'ambiente. Sono ammesse nuove costruzioni per abitazioni ed attrezzature necessarie alle attività agricole. Per i parametri edilizi ed ulteriori specifiche, si rimanda all'art. 40 delle NTA.
Classe di pericolosità geomorfologica	**Classe IIa**: Porzioni di territorio con condizioni di moderata pericolosità geomorfologica. **Classe IIIa**: Fasce di rispetto dei corsi d'acqua. Settori di versante inedificati che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che li rendono inidonei a nuovi insediamenti.
Vincoli urbanistici	No

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Catasto Terreni Cuorgné, sez. Salto, fg. 11 part. 344	
Destinazione urbanistica	**Area E: aree per attività agricole e silvo-pastorali** Si tratta di aree destinate all'esercizio dell'agricoltura e dell'allevamento, con funzione sia produttiva che di salvaguardia dell'ambiente. Sono ammesse nuove costruzioni per abitazioni ed attrezzature necessarie alle attività agricole. Per i parametri edilizi ed ulteriori specifiche, si rimanda all'art. 40 delle NTA.
Classe di pericolosità geomorfologica	**Classe IIa**: Porzioni di territorio con condizioni di moderata pericolosità geomorfologica. **Classe IIIa**: Fasce di rispetto dei corsi d'acqua. Settori di versante inedificati che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che li rendono inidonei a nuovi insediamenti.
Vincoli urbanistici	No

Catasto Terreni Cuorgné, sez. Salto, fg. 11 part. 300	
Destinazione urbanistica	**Area E: aree per attività agricole e silvo-pastorali** Si tratta di aree destinate all'esercizio dell'agricoltura e dell'allevamento, con funzione sia produttiva che di salvaguardia dell'ambiente. Sono ammesse nuove costruzioni per abitazioni ed attrezzature necessarie alle attività agricole. Per i parametri edilizi ed ulteriori specifiche, si rimanda all'art. 40 delle NTA.
Classe di pericolosità geomorfologica	**Classe IIa**: Porzioni di territorio con condizioni di moderata pericolosità geomorfologica.
Vincoli urbanistici	No

Catasto Terreni Cuorgné, sez. Salto, fg. 11 part. 299	
Destinazione urbanistica	**Area E: aree per attività agricole e silvo-pastorali** Si tratta di aree destinate all'esercizio dell'agricoltura e dell'allevamento, con funzione sia produttiva che di salvaguardia dell'ambiente. Sono ammesse nuove costruzioni per abitazioni ed attrezzature necessarie alle attività agricole. Per i parametri edilizi ed ulteriori specifiche, si rimanda all'art. 40 delle NTA.
Classe di pericolosità geomorfologica	**Classe IIa**: Porzioni di territorio con condizioni di moderata pericolosità geomorfologica.
Vincoli urbanistici	No

Catasto Terreni Cuorgné, sez. Salto, fg. 11 part. 235

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Destinazione urbanistica	**Area E: aree per attività agricole e silvo-pastorali** Si tratta di aree destinate all'esercizio dell'agricoltura e dell'allevamento, con funzione sia produttiva che di salvaguardia dell'ambiente. Sono ammesse nuove costruzioni per abitazioni ed attrezzature necessarie alle attività agricole. Per i parametri edilizi ed ulteriori specifiche, si rimanda all'art. 40 delle NTA.
Classe di pericolosità geomorfologica	**Classe IIa**: Porzioni di territorio con condizioni di moderata pericolosità geomorfologica.
Vincoli urbanistici	**Pregio storico:** Nuclei rurali e frazionali di pregio storico documentario

Catasto Terreni Cuorgné, sez. Salto, fg. 11 part. 230	
Destinazione urbanistica	**Area E: aree per attività agricole e silvo-pastorali** Si tratta di aree destinate all'esercizio dell'agricoltura e dell'allevamento, con funzione sia produttiva che di salvaguardia dell'ambiente. Sono ammesse nuove costruzioni per abitazioni ed attrezzature necessarie alle attività agricole. Per i parametri edilizi ed ulteriori specifiche, si rimanda all'art. 40 delle NTA.
Classe di pericolosità geomorfologica	**Classe IIa**: Porzioni di territorio con condizioni di moderata pericolosità geomorfologica.
Vincoli urbanistici	**Pregio storico:** Nuclei rurali e frazionali di pregio storico documentario

Catasto Fabbricati, Cuorgné, sez. SA, fg. 11 part. 469	
Destinazione urbanistica	**Area E: aree per attività agricole e silvo-pastorali** Si tratta di aree destinate all'esercizio dell'agricoltura e dell'allevamento, con funzione sia produttiva che di salvaguardia dell'ambiente. Sono ammesse nuove costruzioni per abitazioni ed attrezzature necessarie alle attività agricole. Per i parametri edilizi ed ulteriori specifiche, si rimanda all'art. 40 delle NTA.
Classe di pericolosità geomorfologica	**Classe IIa**: Porzioni di territorio con condizioni di moderata pericolosità geomorfologica.
Vincoli urbanistici	**Pregio storico:** Nuclei rurali e frazionali di pregio storico documentario

Catasto Fabbricati, Cuorgné, sez. SA, fg. 8 part. 213, 217 sub. 2 e 412	
Destinazione urbanistica	**Area NA: Nuclei residenziali in aree agricole** Sono nuclei con caratteristiche agricole residenziali, ubicati in aree agricole: l'attività agricola non è comunque la prevalente, essendo spesso accompagnata dall'artigianato o da attività ortofrutticole. 2. La struttura tipica di questi nuclei è determinata da tipologie miste residenziali agricole, che hanno subito nel tempo trasformazioni e completamenti a volte non irrilevanti. Per ulteriori specifiche si rimanda all'art. 26 delle NTA.
Classe di pericolosità geomorfologica	**Classe IIa**: Porzioni di territorio con condizioni di moderata pericolosità geomorfologica.
Vincoli urbanistici	**Pregio storico:** Nuclei rurali e frazionali di pregio storico documentario

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENI N°A-1 – PORZIONE DI FABBRICATO RURALE UBICATO A CUORGNE' LOCALITA' NAVA SALTO PIANO T-1-2

La costruzione è antecedente al 1/09/1967.
E' stata trovata un'unica pratica edilizia presso l'Ufficio Tecnico del Comune, il cui progetto tuttavia non è stato realizzato.
Concessione edilizia presentata il 08/03/1988 e autorizzata in data 22/03/1988.
Al tempo della costruzione risalente al 1700, non era richiesta la presentazione di pratiche edilizie
Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

BENE N° B - 21– PORZIONE DI FABBRICATO RURALE UBICATOIN CUORGNE' LOCALITA' RONCHI INFERIORE SALTO, 8

La costruzione è antecedente al 1/09/1967. Al tempo della costruzione risalente al 1700/1800, non era richiesta la presentazione di pratiche edilizie
Non sono state trovate pratiche edilizie.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri, né diritti demaniali o usi civici.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

La scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di tre lotti.

LOTTO 1

Bene N° A- 1

Porzione di fabbricato rurale collabente ubicato a Cuorgne' in Località Nava Salto.

Identificato al catasto Fabbricati Sez. SA foglio 8, part. 213, sub. 2 + foglio 8, part. 217, sub. 2 + foglio 8, part. 412 (graffate) – cat. A/5 cl.1 Terratetto su tre livelli piani T-1-2- Fg. 3, Part. 681, categoria A/4, vani 6.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà ++++++++++++

****

LOTTO 2

Bene N° B-21

Porzione di fabbricato rurale collabente oltre ente ad ente urbano di pertinenza ubicato a Cuorgnè in Località Ronchi Inferiore Salto n.8

Identificato al catasto Sez. SA foglio 11, part. 469 - Porzione di Fabbricato Rurale su tre livelli piani T-1-2 oltre ad ente urbano con stesso identificativo catastale.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di ++++++++++++++++++

Beni N° B-3 e B-4

Terreni in Cuorgné

Al CT: fg.11 part.230, prato, cl.2, superficie are 13 ca 44

fg.11 part.235, prato, cl.1, superficie are 8 ca 25

****

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO 3

Terreni in Cuorgné

I terreni vengono posti in vendita per il diritto di Proprietà +++++++++++++++

Bene N° B-1

Al CT: fg. 11 part, 120, seminativo, cl.2, superficie are 5 ca 11

Bene N° B-5

Al CT: fg. 11 part, 299, prato, cl.2, superficie are 3 ca 8

Bene N°B-6

fg. 11 part, 300, seminativo, cl.2, superficie are 11ca 80

Bene N° B-7

fg. 11 part, 344, cast. frutto, cl. 1, superficie are 2 ca 94

Bene N°B-8

fg. 11 part, 345, seminativo, cl. 2, superficie are 8 ca 38

Bene N°B-9

fg. 11 part,.347, seminativo, cl. 2, superficie are 7 ca 11

Bene N°B-10

fg. 11 part. 348, seminativo, cl. 2, superficie are 5 ca 9

Bene N°B-11

fg. 11 part. 350, prato, cl. 2, superficie are 3 ca 4

Bene N°B-12

fg. 11 part. 369, seminativo, cl. 2 superficie are 5 ca 59

Bene N°B-13

fg. 11 part. 48, cast. frutto, cl. 1, superficie are 9 ca 12

Bene N°B-14

fg. 11 part. 365, prato, cl. 1, superficie are 3 ca 36

Bene N°B-17

fg. 3 part. 11, bosco ceduo, cl. 3, superficie are 12 ca 73

Bene N°B-18

fg. 9 part. 75, bosco ceduo, cl.3 superficie are 25

Bene N°B-19

fg. 9 part. 76, prato, cl. 3 superficie are 27 ca 68

Bene N°B-20

fg. 9 part, 108, bosco ceduo, cl. 3 superficie are 2 ca 17

****

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Determinazione del valore unitario

Premesse

Al fine di formulare una corretta valutazione degli immobili occorre tener conto di alcuni fattori, positivi e negativi, quali: tipo di immobile, epoca di costruzione del fabbricato, manutenzione, ubicazione, esposizione, spazi di pertinenza, parcheggi esterni, dotazione di impianti tecnologici, etc...

Per determinare il più opportuno valore unitario da attribuire agli immobili, la scrivente ha cercato di utilizzare il metodo comparativo ed ha inteso confrontare le quotazioni fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate con le uniche due proposte di locali simili in vendita mediante le Agenzie Immobiliari, *anche se i beni considerati sono collabenti, in stato di abbandono e non agibili.*

A Cuorgnè, il prezzo medio per immobili residenziali è di circa 652€/mq.

Tuttavia, *per gli immobili collabenti, privi di abitabilità e da ristrutturare integralmente, la stima scende drasticamente a 200,00 – 350,00 €/mq., c*onsiderando l'elevato costo della demolizione/ricostruzione.

Occorre considerare inoltre l'accessibilità del cantiere, il recupero delle volumetrie ecc. I valori OMI in zona Salto per immobili in stato normale sono da considerarsi intorno ad € 500 €/mq. *Nel caso in questione la valutazione si abbatte enormemente, dovendo tenere conto del costo di ristrutturazione giungendo a valutazioni al di sotto di 100/150 €/mq.*

Ciò premesso il CTU intende così valutare le porzioni di fabbricato

LOTTO 1 – BENE A/1 considerati gli elevati costi di un'eventuale ristrutturazione € 70,00 al mq che moltiplicato per i 118,00 mq complessivi dell'immobile portano ad una stima di **€ 8.260,00,** arrotondato a **€ 8.300,00**

LOTTO 2 – BENE B/21 considerati gli elevati costi di un'eventuale ristrutturazione, viene valutato € 100,00 al mq che moltiplicato per i mq. 170 complessivi dell'immobile portano ad una stima di € 17.000,00;
a detto importo viene aggiunto il valore dei terreni valutati 2,00€/mq x mq 2169 = € 4.338,00
(sulla base del VAM e della quotazione OMI). In totale si ottiene una stima di € 21.338,00 arrotondato a **€ 21.300,00.**

****

il CTU ribadisce di aver individuato solo due immobili ipoteticamente simili per caratteristiche (All.2), ma non così degradati, pertanto ha ritenuto di ridurre la valutazione del Bene A-1 da 86,00 €/mq (immobile comparato) a € 70,00 al €/mq e del Bene B-21 da € 168,00 al mq (immobile comparato) a 120,00 €/mq; la detta stima comprende gli enti urbani associati ai due beni.

Per i terreni del LOTTO 3

Trattandosi di terreni in zone collinari e boscate lontani dalle frazioni abitate, con riferimento al VAM si considera una valutazione un po' inferiore:

- **terreni con qualità seminativo e prato** (su indicazione VAM € 2,13/mq.) la stima è di **€ 1,50/mq**. **che moltiplicato per** Il totale dei detti terreni di a. 80.24 ca. sarà: mq. 8.024 x 1,50 = **€ 12.036,00**
- **terreni con qualità castagneto frutto** per un totale di are 12 e ca 6 vengono stimati € 0,50/mq (su indicazione VAM € 0,70/mq.), per cui mq. 1.206 x € 0,50/mq = **€ 603,00**
- **terreni con qualità bosco ceduo** per un totale di a. 39. ca. 90 vengono stimati € 0,35/mq (su indicazione VAM € 0,42/mq.) per cui mq. 3.990 x € 0,35/mq = **€ 1.396,50**

La stima corrispondente al totale dei terreni pari a mq.13.220, ammonta ad € 14.035,50 **arrotondato ad € 14.000,00.**

****

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Immobili di comparazione

Bene A-1

N.2	Immobili di confronto	Prezzo	Mq	Val. unitario €/mq
1	Località Camerlo – Cuorgnè (TO)	€ 6.900,00	80	€ 86,00

Bene B-21

N.1	Immobili di confronto	Prezzo	Mq	Val. unitario €/mq
1	Località Troglia - Cuorgnè	€ 59.000,00	350	€ 168,00

****

Lotto 1

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° A- 1	118 mq	70,00 €/mq	€ 8.260,00	100 %	€ 8.300,00 arrotondato

Deprezzamenti

Lotto 1 - Bene N° A- 1

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Redazione APE	150,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10	%

Al valore attribuito occorre detrarre il costo della redazione dell'APE
€ 8.300,00- € 150,00= € 8.150,00
Al fine di determinare il valore base d'asta la scrivente ha inteso applicare un deprezzamento del 10% come richiesto dalla procedura €8.150 – 815,00 (10%) = € 7.335,00

Valore finale di stima arrotondato: **€ 7.300,00**

VALORE BASE D'ASTA **€ 7.300,00**

****

Lotto 2

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° B-21	170 mq	100,00 €/mq	€ 17.000,00	100 %	€ 17.000,00
Terreni Beni N° B-3 e B-4	2169 MQ	2,00 €/MQ	€ 4.338,00	100%	€ 4.338,00

Deprezzamenti

Lotto 2 – Beni B-21 B-3 e B-4

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Redazione APE	150,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10	%

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Al valore attribuito del fabbricato di € 17.000,00 occorre detrarre il costo della redazione dell'APE
€ 17.000,00 - € 150,00= € 16.850,00
Al fine di determinare il valore base d'asta la scrivente ha inteso applicare un deprezzamento del 10% come richiesto dalla procedura: €16.850,00 – 1.685,00 (10%) = € 15.165,00
A tale importo occorre aggiungere il valore dei terreni pari ad € 4.338,00

Il totale complessivo del lotto ammonta pertanto ad € 19.503,00 arrotondato a **€ 19.500,00**
Valore finale di stima arrotondato: **€ 19.500,00**

VALORE BASE D'ASTA **€ 19.500,00**

****

Lotto 3 – TERRENI - Beni: B-1, dal B-5 e B-14 e dal B-17al B-20

La stima corrispondente al totale dei terreni pari a mq. 13.220 ammonta ad € 14.035,50 **arrotondato ad € 14.000,00.**
Valore finale di stima arrotondato: **€ 14.000,00**

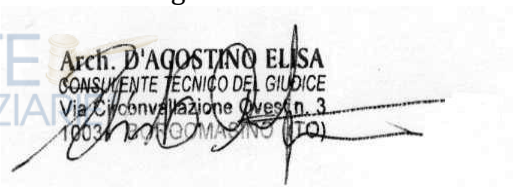
VALORE BASE D'ASTA **€ 14.000,00**

****

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.

Borgomasino, li 26/05/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. D'Agostino Elisa



Allegati:

1) Visura ipotecaria aggiornata
2) VAM + Esempi Immobili
3) Documenti Catasto e Planimetrie catastali (non è stato possibile procedere al rilievo)
4) Pratica edilizia
5) Atti di Compravendita 21/12/1995, accettazione tacita di eredità 4/12/2025, denuncia di successione 6 /05/2016 saranno trasmessi appena a mani del CTU
6) Certificati Anagrafici
7) Documentazione Fotografica

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009