

# TRIBUNALE DI CUNEO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Dardanelli Ermano, nell'Esecuzione Immobiliare 111/2023 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



## SOMMARIO

Incarico.....	6
Premessa .....	6
Lotto 1.....	7
Descrizione .....	8
Titolarità .....	8
Confini.....	8
Consistenza.....	9
Dati Catastali .....	9
Precisazioni .....	9
Stato conservativo .....	10
Parti Comuni.....	10
Servitù, censo, livello, usi civici.....	10
Stato di occupazione .....	11
Provenienze Ventennali .....	11
Formalità pregiudizievoli .....	11
Normativa urbanistica .....	13
Regolarità edilizia .....	13
Lotto 2 .....	16
Descrizione .....	17
Titolarità .....	17
Confini .....	17
Consistenza.....	18
Dati Catastali .....	18
Stato conservativo .....	18
Parti Comuni.....	18
Stato di occupazione .....	19
Provenienze Ventennali .....	19
Formalità pregiudizievoli .....	19
Normativa urbanistica .....	20
Regolarità edilizia .....	20
Lotto 3 .....	22
Descrizione .....	23
Titolarità .....	23
Confini .....	23
Consistenza.....	23
Dati Catastali .....	24



Stato conservativo .....	24
Parti Comuni.....	24
Stato di occupazione .....	24
Provenienze Ventennali .....	25
Formalità pregiudizievoli .....	25
Normativa urbanistica .....	26
Regolarità edilizia .....	26
Lotto 4.....	27
Descrizione .....	28
Titolarità .....	28
Consistenza .....	28
Dati Catastali .....	29
Stato di occupazione .....	29
Provenienze Ventennali .....	29
Formalità pregiudizievoli .....	30
Normativa urbanistica .....	30
Lotto 5.....	32
Descrizione .....	33
Titolarità .....	33
Consistenza .....	33
Dati Catastali .....	34
Stato di occupazione .....	35
Provenienze Ventennali .....	35
Formalità pregiudizievoli .....	36
Normativa urbanistica .....	37
Lotto 6.....	39
Descrizione .....	40
Titolarità .....	40
Consistenza .....	40
Dati Catastali .....	41
Stato di occupazione .....	41
Provenienze Ventennali .....	42
Formalità pregiudizievoli .....	43
Normativa urbanistica .....	43
Lotto 7 .....	44
Descrizione .....	45
Titolarità .....	45
Consistenza .....	45



Dati Catastali .....	46
Stato di occupazione .....	46
Provenienze Ventennali .....	46
Formalità pregiudizievoli .....	47
Normativa urbanistica .....	48
<b>Lotto 8</b> .....	49
Descrizione .....	50
Titolarità .....	50
Consistenza .....	50
Dati Catastali .....	51
Stato di occupazione .....	51
Provenienze Ventennali .....	51
Formalità pregiudizievoli .....	51
Normativa urbanistica .....	52
Stima / Formazione lotti.....	53
<b>Lotto 1</b> .....	53
<b>Lotto 2</b> .....	55
<b>Lotto 3</b> .....	57
<b>Lotto 4</b> .....	59
<b>Lotto 5</b> .....	60
<b>Lotto 6</b> .....	62
<b>Lotto 7</b> .....	63
<b>Lotto 8</b> .....	64
Riserve e particolarità da segnalare .....	65
Riepilogo bando d'asta.....	67
<b>Lotto 1</b> .....	67
<b>Lotto 2</b> .....	67
<b>Lotto 3</b> .....	67
<b>Lotto 4</b> .....	68
<b>Lotto 5</b> .....	68
<b>Lotto 6</b> .....	69
<b>Lotto 7</b> .....	70
<b>Lotto 8</b> .....	70
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 111/2023 del R.G.E. ....	71
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 32.860,00</b> .....	71
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 63.931,20</b> .....	71
<b>Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 73.807,20</b> .....	72
<b>Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 2.971,76</b> .....	72



<b>Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 24.368,47</b> .....	73
<b>Lotto 6 - Prezzo base d'asta: € 12.711,62</b> .....	74
<b>Lotto 7 - Prezzo base d'asta: € 6.167,83</b> .....	74
<b>Lotto 8 - Prezzo base d'asta: € 615,36</b> .....	75



## INCARICO

---

All'udienza del 12/12/2023, il sottoscritto Geom. Dardanelli Ermanno, con studio in Via Matteotti, 6 - 12084 - Mondovì (CN), email info@edstudio.it, PEC ermano.dardanelli@geopec.it, Fax 0174 41639, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Compendio pignorato ubicato a Bonvicino (CN) - Frazione Lovera Beppi
- **Bene N° 2** - Lastrico solare ubicato a Marsaglia (CN) - strada Sant' Antonio
- **Bene N° 3** - Lastrico solare ubicato a Marsaglia (CN) - strada Sant' Antonio
- **Bene N° 4** - Compendio pignorato ubicato a Bonvicino (CN) - ambito territorio comunale di Bonvicino
- **Bene N° 5** - Compendio pignorato ubicato a Marsaglia (CN) - ambito territorio comunale di Marsaglia
- **Bene N° 6** - Compendio pignorato ubicato a Murazzano (CN) - ambito territorio comunale di Murazzano
- **Bene N° 7** - Compendio pignorato ubicato a Mombarcaro (CN) - ambito territorio comunale di Mombarcaro
- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Igliano (CN) - ambito territorio comunale di Igliano



# LOTTO 1

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Compendio pignorato ubicato a Bonvicino (CN) - Frazione Lovera Beppi

## DESCRIZIONE

---

Trattasi esclusivamente di porzione di capannone prefabbricato ad uso agricolo (stalla), ubicato in zona agricola in località Lovera Beppi di Bonvicino, consistente nella copertura/lastrico solare identificata al fg. 5 mapp. 415 subb. 6 e 7 (ex sub. 5), con sovrastante impianto fotovoltaico. Si considera nella stima solamente la parte intestata all'esecutata, e cioè la "proprietà per l'area 1/1", identificabile e corrispondente alla copertura/lastrico solare (sub.6) in quanto il sub. 7 (D/1) è riferito al suddetto impianto fotovoltaico a capo della ditta estranea alla presente procedura, che attualmente detiene la "proprietà superficaria 1/1".

Oltre ad una cabina Enel primaria esistente annessa all'impianto fotovoltaico suddetto ed identificata al mapp. 415 sub. 4, della quale viene considerata, ai fini della stima, esclusivamente come contenitore senza considerare il valore dell'impianto ivi esistente in quanto non oggetto di perizia, essendo riferito all'impianto fotovoltaico.

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

## TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà per l'area 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà per l'area 1/1)

## CONFINI

---

Il bene in esame è incluso nell'area pertinenziale comune (sub. 1) e confina con la sottostante stalla (sub. 2); la particella n. 415 complessiva confina:

- a nord con i mapp. 210, 211 e 370,
- a est con i mapp. 196, 195 e 443,
- a sud con i mapp. 445 e 447,
- a ovest con i mapp. 447, 367 e 375.





## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
LASTRICO SOLARE	3236,00 mq	3236,00 mq	1	3236,00 mq	0,00 m	1
CABINA ENEL	40,00 mq	50,00 mq	1	50,00 mq	2,90 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>3286,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>3286,00 mq</b>		

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	5	415	4		D1				100 €	T		
	5	415	6		F5			1020 mq		1		
	5	415	7		D1				443,1 €	1		

### Corrispondenza catastale

si precisa che il mapp. 415 sub. 5 cat. D/1 è stato soppresso con VAR DOCFA 2024 (DIVISIONE del 25/01/2024 Pratica n.

CN0009336) a firma del legale rappresentante della proprietà superficiaria, generando i due nuovi subb. 6 e 7.

A sua volta l'ex sub. 3 del mapp. 415 era stato soppresso con VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 12/04/2021 Pratica

n. CN0031915 in atti dal 14/04/2021 DA LASTRICO SOLARE A TETTO CON PANNELLI FOTOVOLTAICI (n. 7165.1/2021), originando il sub. 5 suddetto.

## PRECISAZIONI

Si fa presente che l'accesso ai locali interni della cabina Enel mapp. 415 sub. 4 non è stato fattibile per ragioni di sicurezza e di divieto di accesso imposti dall'ente gestore (Enel).



## STATO CONSERVATIVO

---

Considerando che, come si evince dalle varie pratiche edilizie dedotte dall'accesso agli atti effettuato dal sottoscritto, la trasformazione dei vecchi stabili sino ad arrivare all'attuale consistenza, in particolare della copertura (tetto) oggetto di pignoramento, avvenuta nell'arco di oltre 20 anni (dal 2001), lo stato conservativo generale è attualmente discreto; dalle riprese fotografiche effettuate con l'ausilio di un drone non sono state rilevate particolari problematiche, né rilevanti degradi sulla copertura, per quello che si è potuto visionare, considerando che gran parte del tetto è occupata dai pannelli fotovoltaici dell'impianto.

## PARTI COMUNI

---

Come già suddetto i beni in esame hanno in comune l'area pertinenziale sub. 1 (BCNC)

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Esiste per destinazione del padre di famiglia servitù di passaggio pedonale e carraio a carico della corte di cui al mappale 415 sub. 1 ed a favore del mappale 415 ex sub. 3 per accedere allo stesso dalla via Lovera.

si segnalano inoltre:

- COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE del 22/04/2008 Numero di repertorio 18717/10678 Notaio VIGLINO PAOLO Sede CEVA trascritto il 29/04/2008 nn 3711/2759 a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (CN) Codice fiscale. 00485690044 a carico di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Nata il 04/05/1973 a GENOVA (GE) Codice fiscale FBB NRC 73E44 D969 A;
- COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO del 21/10/2010 Numero di repertorio 95166/34174 Notaio RISTRETTA MARIO Sede BRESCIA trascritto il 19/11/2010 nn 9022/6892 a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Sede BRESCIA (BS) Codice fiscale 01000500171 a carico di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Nata ill 04/05/1973 a GENOVA (GE) Codice fiscale FBB NRC 73E44 D969 A;
- COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE del 29/12/2010 Numero di repertorio 6547/2228 Notaio ORSI CARLA Sede MONDOVI trascritto il 21/01/2011 nn 419/351 a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (CN) Codice fiscale 00485690044 a carico di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata il 04/05/1973 a GENOVA (GE) Codice fiscale FBB NRC 73E44 D969 A.;
- COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO del 29/06/2011 Numero di repertorio 11582/7244 Notaio PITINO VINCENZO Sede CARRU' trascritto il 25/07/2011 nn 6071/4666 a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Nata il 04/05/1973 a GENOVA (GE) Codice fiscale FBB NRC 73E44 D969 A, Per il diritto di SERVITU' DI ELETTRODOTTO a carico di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato il 14/10/1927 a BONVICINO (CN) Codice fiscale MSS TNZ 27R14 A979 J;
- COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO del 29/06/2011 Numero di repertorio 11583/7245 Notaio PITINO VINCENZO Sede CARRU' trascritto il 27/07/2011 nn 6147/4726 a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Nata il 04/05/1973 a GENOVA (GE) Codice fiscale FBB NRC 73E44 D969 A, Per il diritto di SERVITU' DI ELETTRODOTTO a carico di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato il 03/10/1958 a BONVICINO (CN) Codice fiscale MRG CLD 58R03 A979 O;
- COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO del 18/09/2013 Numero di repertorio 187346/37090 Notaio MARTINELLI Sede CUNEO trascritto il 18/10/2013 nn 7307/5919 a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Sede ROMA (RM) Codice fiscale 05779711000, Per il diritto di SERVITU' DI ELETTRODOTTO a carico di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Nata il 04/05/1973 a GENOVA (GE) Codice fiscale FBB NRC 73E44 D969 A;
- COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO del 18/09/2013 Numero di repertorio 187346/37090 Notaio MARTINELLI Sede CUNEO trascritto il 18/10/2013 nn 7308/5920 a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Sede ROMA (RM) Codice fiscale 05779711000, Per il diritto di SERVITU' DI ELETTRODOTTO a carico di \*\*\*\* Omissis



\*\*\*\* Nata

il 04/05/1973 a GENOVA (GE) Codice fiscale FBB NRC 73E44 D969 A.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Si fa presente che, come indicato nell'atto di compravendita relativo al diritto di superficie del 11/06/2021 (notaio Ciurcina rep. 5558 racc. 4222), grava sulla copertura/lastrico solare oggetto di stima, un diritto di superficie:

- il diritto di superficie è costituito senza alcuna limitazione in altezza (sopra il lastrico solare), in modo da garantire il comodo esercizio di tutti i diritti e facoltà sulla "porzione immobiliare in diritto di superficie" comunque concessi alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

- a seguito dell'esercizio del diritto di costruire la società suddetta diventerà automaticamente, "ipso jure" ed "ipso facto", pieno titolare della proprietà superficiaria dell'"impianto" e di ogni costruzione che sarà rea-lizzata al di sopra della "porzione immobiliare in diritto di superficie" in oggetto e di ogni eventuale addizione, inno-vazione e nuova costruzione;

- il diritto di fare e mantenere la costruzione al di sopra della "porzione immobiliare in diritto di superficie" che conseguirà al suo esercizio sono espressamente costituiti a tempo determinato per la durata di anni 22 (ventidue) a decorrere dalla data odierna e pertanto con scadenza e termine finale al giorno 18 ottobre 2032;

....omissis.....

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

BONVICINO QUOTA 1/1 PROPRIETA' PER L'AREA DI FG.5 part.415/5 E QUOTA 1/1 PIENA PROPRIETA' di Fg.5 part.415/4:

a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* quali beni personali gli immobili Terreno Fg.5 part.368 sono pervenuti giusta atto di permuta del 02/10/2002 Numero di repertorio 85161 Notaio MACCAGNO GIOVANNI Sede MONDOVI trascritto il 23/10/2002 nn 7511/5886 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Nato il 12/12/1920 a MURAZZANO (CN) Codice fiscale CRR PLA 20112 F809 P, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Nata il 23/03/1932 a BONVICINO (CN) Codice fiscale MNR RSO 32C63 A979 C.

Inoltre si segnala che:

l'immobile in Bonvicino Fg. 5 part.415/3 é stato soppresso ed ha originato la part.415/5; di detta particella e' stata alienata la proprietà superficiaria con ATTO DI COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO del 21/10/2010 Numero di repertorio 95166/34174 Notaio RISTRETTA MARIO Sede BRESCIA trascritto il 19/11/2010 nn 9022/6892 a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Sede BRESCIA (BS) Codice fiscale 01000500171.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### **Iscrizioni**



- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da SENTENZA DI CONDANNA  
 Iscritto a CUNEO il 02/05/2012  
 Reg. gen. 3176 - Reg. part. 270  
 Importo: € 14.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 8.900,00  
 Rogante: CORTE DI APPELLO DI TORINO  
 Data: 05/07/2010  
 N° repertorio: 1309  
 N° raccolta: 2010
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da SENTENZA DI CONDANNA  
 Iscritto a CUNEO il 02/05/2012  
 Reg. gen. 3175 - Reg. part. 269  
 Importo: € 7.800,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 5.000,00  
 Rogante: TRIBUNALE DI CUNEO  
 Data: 23/11/2011  
 N° repertorio: 704
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da SENTENZA DI CONDANNA  
 Iscritto a CUNEO il 02/05/2012  
 Reg. gen. 3174 - Reg. part. 268  
 Importo: € 8.200,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 5.355,22  
 Rogante: TRIBUNALE DI CUNEO  
 Data: 23/11/2011  
 N° repertorio: 342  
 N° raccolta: 2011
- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO  
 ESECUTIVO  
 Iscritto a CUNEO il 19/07/2016  
 Reg. gen. 4709 - Reg. part. 555  
 Importo: € 519.261,50  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 259.630,75  
 Rogante: EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA  
 Data: 14/07/2016  
 N° repertorio: 1115  
 N° raccolta: 3716
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
 Iscritto a CUNEO il 11/03/2019  
 Reg. gen. 1540 - Reg. part. 169  
 Importo: € 190.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 165.764,85  
 Rogante: TRIBUNALE ORDINARIO Sede CUNEO



Data: 10/01/2019

N° repertorio: 15

N° raccolta: 2019

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a CUNEO il 14/05/2019

Reg. gen. 3320 - Reg. part. 353

Importo: € 100.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Rogante: TRIBUNALE DI BRESCIA

Data: 19/04/2018

N° repertorio: 2139

N° raccolta: 2018

### Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a CUNEO il 24/10/2023

Reg. gen. 8146 - Reg. part. 6803

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Gli immobili risultano in area urbanistica identificata come AREE AGRICOLE con modalità di intervento e destinazioni ammesse previste dagli artt. 19 e 20 N.T.A;

sono ubicati in area sottoposta a vincolo idrogeologico R.D. 30/12/1923 n.3267 e s.m.i.

il mappale 415 del Fg 5 è ubicato in parte in area a classe geologica II e in parte in area a classe geologica III

(vedasi C.D.U. allegato)

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

CRONISTORIA PRATICHE EDILIZIE INERENTI L'INTERO COMPLESSO EDIFICATO DA CIELO A TERRA DI CUI FANNO PARTE I BENI OGGETTO DI PERIZIA:

(informazioni pervenute tramite regolare accesso agli atti comunali)

1)- Concessione Edilizia in Sanatoria per Costruzione di stalla per allevamento ovino con adiacente concimaia e pozzetto raccolta urine: pratica n. 5/2001, prot. istanza n. 805 del 30/05/2001.

2)- Permesso di Costruire per la Nuova Costruzione di concimaia a platea e pozzetto raccolta urine: pratica n. 10/2003, prot. istanza n. 1154 del 18/12/2003.



3)- Permesso di Costruire per la Nuova Costruzione di porticato chiuso adiacente a stalla ad uso ricovero derrate e realizzazione di paddock esterno alla stalla per ricovero ovini: pratica n. 11/2003, prot. istanza n. 1155 del 18/12/2003.

4)- Permesso di Costruire per la Nuova Costruzione di magazzino deposito derrate e nuova costruzione di magazzino per deposito mangimi con sovrastante laboratorio e locali spogliatoio: pratica n. 6/2005, prot. istanza n. 839 del 14/06/2005.

5)- Permesso di Costruire in Sanatoria per la Nuova Costruzione di stalla per ricovero ovini con adiacente sala mungitura: pratica n. 9/2005, prot. istanza n. 1028 del 10/08/2005.

6)- Permesso di Costruire in Sanatoria per la Nuova Costruzione di stalla e locali annessi: pratica n. 1/2009, prot. istanza n. 127 del 14/02/2008.

7)- Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) per opere di manutenzione straordinaria e risanamento conservativo, inerenti le opere di rifacimento del tetto e posa di pannelli fotovoltaici integrati nel tetto: prot. n. 64 del 01/02/2010.

8)- Permesso di Costruire per la Nuova Costruzione di tettoia adiacente a fabbricato già esistente con sovrastanti pannelli fotovoltaici: pratica n. 1/2010, istanza prot. n. 174 del 25/02/2010. MAI RILASCIATO per parere NON FAVOREVOLE della C.E. (Comunicazione prot. 426 del 17/05/2010).

9)- Permesso di Costruire n. 1/2010 per la Nuova Costruzione di tettoia adiacente a fabbricato già esistente con sovrastanti pannelli fotovoltaici: pratica n. 6/2010, istanza prot. n. 519 del 16/06/2010.

Da quanto appurato con il tecnico comunale durante l'accesso agli atti in esame, nonché dalle rilevazioni fotografiche effettuate dal sottoscritto in loco, relativamente alla pratica n. 9 su elencata, si evince che il nuovo tetto a copertura della tettoia con sovrastanti pannelli fotovoltaici è stato realizzato ad una falda unica e non a "due falde" come prescritto ed autorizzato dal provvedimento PDC n. 1/2010; pertanto sussiste ad oggi una difformità edilizia (abuso) abbastanza rilevante in contrasto con le norme del PRGC, in quanto da un calcolo indicativo è stato edificato un volume maggiore rispetto all'autorizzato e difforme dal progetto pari a circa 900 mc. !

Pertanto l'unica strada per regolarizzare tale abuso potrebbe essere indicativamente la seguente: sanatoria possibile esclusivamente mediante una "fiscalizzazione" (art. 33 e art. 34 D.P.R. 380/01) col pagamento di una sanzione pecuniaria sostitutiva della demolizione, ma che comporterebbe il versamento di un importo altissimo e spropositato in relazione al valore venale del bene in esame. La fiscalizzazione si attua quando, sulla base di un accertamento motivato dell'ufficio tecnico comunale, risulta impraticabile rimuovere una porzione dell'edificio realizzata in violazione delle norme urbanistiche. In questi casi, anziché procedere con la demolizione, si applica una sanzione pecuniaria che rappresenta un'alternativa alla rimozione fisica dell'opera irregolare. Nel nostro caso sarebbe alquanto sconveniente ed altrettanto assai oneroso demolire parte del tetto realizzato per costruirne uno nuovo a doppia falda come da progetto autorizzato; la demolizione ne comprometterebbe la staticità e potrebbe ledere le parti conformi alla normativa dell'edificio.

Ad oggi tale abuso edilizio risulta quindi insanabile (se non con il versamento di una sanzione pecuniaria elevatissima) e pertanto addivenire a dei costi per pratiche, oblazioni e quant'altro non è quantificabile.





## LOTTO 2

---





Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Lastrico solare ubicato a Marsaglia (CN) - strada Sant' Antonio

## DESCRIZIONE

---

Trattasi esclusivamente di porzione di capannone prefabbricato ad uso stalla, ubicato in zona agricola nei pressi della borgata Tarè di Marsaglia, consistente nella copertura/lastrico solare identificata al fg. 13 mapp. 515 sub. 4, con sovrastante impianto fotovoltaico. L'edificio in esame è stato costruito negli anni 2011/2012.

Il progetto era stato autorizzato in data 31/03/2010 con Permesso di Costruire gratuito n. 04/10 rilasciato a nome dell'esecutata, con inizio lavori avvenuto in data 30/03/2011;

come indicato nella relazione tecnica allegata alla richiesta di PDC inerente lavori di nuova costruzione di fabbricati rurali ad uso ricovero bestiame, con il tetto del capannone prefabbricato costituito da manto di copertura con posa di pannelli fotovoltaici.

Come rilevato dalle operazioni fotogrammetriche con drone, sul lastrico solare in esame sono presenti n. 688 pannelli fotovoltaici (moduli da 230 watt), di cui circa un centinaio danneggiati e divelti insieme a parte della lamiera di copertura a seguito di evento calamitoso del 2019.

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

## TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

## CONFINI

---

il bene in esame è incluso nell'area pertinenziale comune (sub. 1) e confina con la sottostante stalla (sub. 2); la particella n. 515 complessiva confina:

- a nord con il mapp. 511,
- a est con via pubblica (di accesso allo stabile in esame),
- a sud con il mapp. 543 (ex 516),
- a ovest con i mapp. 507 e 509.



## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
LASTRICO SOLARE	1402,00 mq	1402,00 mq	1	1402,00 mq	0,00 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>1402,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>1402,00 mq</b>		

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	515	4		D1				4800 €	1	

### Corrispondenza catastale

si precisa che il mapp. 515 sub. 4 cat. D/1 deriva da soppressione dell'ex sub. 3 con DOCFA di VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 19/02/2013 Pratica n. CN0036247 in atti dal 19/02/2013 DA LASTRICO-OPIFICIO CON FOTOVOLTAICO (n. 7290.1/2013)

## STATO CONSERVATIVO

Considerando che la costruzione dello stabile in esame risale all'incirca all'anno 2012, lo stato conservativo generale è attualmente discreto; da quanto si evince dalle riprese fotografiche effettuate con l'ausilio di un drone, per quello che si è potuto visionare considerando che gran parte del tetto è occupata dai pannelli fotovoltaici dell'impianto, non vi sono rilevanti degradi a carattere generale sulla copertura. Si segnala in merito che, a seguito di eventi atmosferici (probabile nubifragio con tromba d'aria) verificatisi nel 2019, è stata divelta parte della lamiera di copertura con i sovrastanti pannelli fotovoltaici per una superficie di circa 90/100 mq..

## PARTI COMUNI



come già suddetto il bene in esame ha in comune l'area pertinenziale sub. 1 (BCNC)

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

MARSAGLIA Fg.13 part.515/4 (su terreno Fg.13 part.508):

\*a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* quali beni personali gli immobili sono pervenuti giusta atto di compravendita del 03/08/2011 Numero di repertorio 6955/2539 Notaio ORSI CARLA Sede MONDOVI' trascritto il 09/08/2021 nn 6764/5250 da potere \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Nata il 26/10/1956 a MURAZZANO (CN) Codice fiscale BRN MLD 56R66 R809 T.

\*A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* gli immobili erano pervenuti:

-in parte per 1/3 in dipendenza della successione a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Marsaglia il 26/07/1908 deceduto il 17/11/1978 (denuncia n. 64 vol 1020 uff reg di Mondovì) trascritta il 15/11/1979 nn 6780/5597 la cui accettazione tacita è stata trascritta nn 2167/1813 del 20/03/2023;

-in parte per 1/6 per atto di donazione del 22/06/1985 notaio Giacomo Parisi di Ceva trascritto il 19/07/1985 nn 3886/3222 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

-in parte per 1/2 in dipendenza della successione a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Nato il 17/05/1942 a MARSAGLIA (CN) Codice fiscale BRN VGN 42E17 E973 H deceduto il 28/11/2005 (denuncia del 24/10/2006 Numero di repertorio 61/1354 UFFICIO DEL REGISTRO MONDOVI') trascritto il 23/11/2006 nn 10327/7740 la cui accettazione tacita è stata trascritta nn 10131/7602 del 17/11/2006.

\*Al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la quota di propria pertinenza degli immobili suindicati era pervenuta in parte per successione a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e in parte per atto di donazione del 22/06/1985 sopra citati.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### **Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da COSTITUZIONE DI GARANZIA IPOTECARIA  
Iscritto a CUNEO il 16/09/2016  
Reg. gen. 6050 - Reg. part. 742  
Importo: € 300.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 280.000,00  
Rogante: MARTINELLI MASSIMO  
Data: 12/09/2016



N° repertorio: 193237

N° raccolta: 41170

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a CUNEO il 11/03/2019

Reg. gen. 1540 - Reg. part. 169

Importo: € 190.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 165.764,85

Rogante: TRIBUNALE ORDINARIO Sede CUNEO

Data: 10/01/2019

N° repertorio: 15

N° raccolta: 2019

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a CUNEO il 14/05/2019

Reg. gen. 3320 - Reg. part. 353

Importo: € 100.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Rogante: TRIBUNALE DI BRESCIA

Data: 19/04/2018

N° repertorio: 2139

N° raccolta: 2018

### **Trascrizioni**

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a CUNEO il 24/10/2023

Reg. gen. 8146 - Reg. part. 6803

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

L'immobile in esame ricade in AREA AGRICOLA soggetta a fascia di rispetto stradale (zona D: zone mediamente stabili)

(vedasi C.D.U. allegato)

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

Dall'accesso agli atti amministrativi comunali è trasparso quanto segue:

- il progetto era stato autorizzato in data 31/03/2010 con Permesso di Costruire gratuito n. 04/10 rilasciato a nome dell'esecutata, con inizio lavori avvenuto in data 30/03/2011, riguardante tutti e 3 i capannoni previsti, ma in definitiva soltanto 2 di essi realizzati (mapp. 515 e 523);



- vi è inoltre un rilascio di P.d.C. a titolo gratuito n. 15/11 del 05/11/2011 a seguito di Istanza prot. n. 1548 del 25/08/2011, per lavori inerenti lo scavo e la posa di cavi Enel, ampliamento strada per accesso autocarri, nuova costruzione di cabina Enel e posa pannelli fotovoltaici;
- rilascio del certificato di Agibilità n. 63/2012 del 31/08/2012, conseguente al precedente P.d.C. n. 15/11, su istanza prot. n. 1408 del 23/08/2012, e riguardante tutte le opere autorizzate ed in particolare la cabina Enel primaria del complessivo impianto fotovoltaico, identificata al fg. 13 mapp. 514 sub. 1, di riferimento ad entrambi i capannoni in esame (mapp. 515 e 523) ed attualmente di p.tà della ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.



## LOTTO 3

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Lastrico solare ubicato a Marsaglia (CN) - strada Sant' Antonio

## DESCRIZIONE

---

Trattasi esclusivamente di porzione di capannone prefabbricato ad uso stalla, ubicato in zona agricola nei pressi della borgata Tarè di Marsaglia, consistente nella copertura/lastrico solare identificata al fg. 13 mapp. 523 sub. 4, con sovrastante impianto fotovoltaico. L'edificio in esame è stato costruito negli anni 2011/2012.

Il progetto era stato autorizzato in data 31/03/2010 con Permesso di Costruire gratuito n. 04/10 rilasciato a nome dell'esecutata, con inizio lavori avvenuto in data 30/03/2011;

come indicato nella relazione tecnica allegata alla richiesta di PDC inerente lavori di nuova costruzione di fabbricati rurali ad uso ricovero bestiame, con il tetto del capannone prefabbricato costituito da manto di copertura con posa di pannelli fotovoltaici.

Come rilevato dalle operazioni fotogrammetriche con drone, sul lastrico solare in esame sono presenti n. 738 pannelli fotovoltaici (moduli da 230 watt).

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

## TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

## CONFINI

---

il bene in esame è incluso nell'area pertinenziale comune (sub. 1) e confina con la sottostante stalla (sub. 2); la particella n. 523 complessiva confina:

- a nord con il mapp. 211,
- a est con il medesimo mapp. 211,
- a sud con il mapp. 349,
- a ovest con il mapp. 522 e la via pubblica (di accesso allo stabile in esame).

## CONSISTENZA

---



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
LASTRICO SOLARE	1377,00 mq	1377,00 mq	1	1377,00 mq	0,00 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>1377,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>1377,00 mq</b>		

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	523	4		D1				5070 €	1	

### Corrispondenza catastale

si precisa che il mapp. 523 sub. 4 cat. D/1 deriva da soppressione dell'ex sub. 3 con DOCFA di VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 19/02/2013 Pratica n. CN0036248 in atti dal 19/02/2013 DA LASTRICO-OPIFICIO CON FOTOVOLTAICO (n. 7294.1/2013)

## STATO CONSERVATIVO

Considerando che la costruzione dello stabile in esame risale all'incirca all'anno 2012, lo stato conservativo generale è attualmente discreto; da quanto si evince dalle riprese fotografiche effettuate con l'ausilio di un drone, per quello che si è potuto visionare considerando che gran parte del tetto è occupata dai pannelli fotovoltaici dell'impianto, non vi sono rilevanti degradi a carattere generale sulla copertura.

## PARTI COMUNI

come già suddetto il bene in esame ha in comune l'area pertinenziale sub. 1 (BCNC)

## STATO DI OCCUPAZIONE





Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

MARSAGLIA Fg.13 part.523/4 (su terreno Fg.13 part.205):

\*a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* quali beni personali gli immobili sono pervenuti giusta atto di compravendita del 03/08/2011 Numero di repertorio 6957/2540 Notaio ORSI CARLA Sede MONDOVI' trascritto il 09/08/2011 nn 6766/5252 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Nata il 05/09/1945 a MARSAGLIA (CN) Codice fiscale BRC CTL 45P45 E973 S.

\*A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* gli immobili erano pervenuti in dipendenza della successione a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Nato il 22/10/1912 a MARSAGLIA (CN) Codice fiscale BRC MRA 12R22 E973 U deceduto il 20/12/2002 (denuncia del 29/04/2003 Numero di repertorio 67/1314 UFFICIO DEL REGISTRO MONDOVI') trascritto il 17/06/2003 nn 4674/3634 la cui accettazione tacita è stata trascritta nn 6765/5251 del 09/08/2011.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da COSTITUZIONE DI GARANZIA IPOTECARIA  
Iscritto a CUNEO il 16/09/2016  
Reg. gen. 6050 - Reg. part. 742  
Importo: € 300.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 280.000,00  
Rogante: MARTINELLI MASSIMO  
Data: 12/09/2016  
N° repertorio: 193237  
N° raccolta: 41170
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a CUNEO il 11/03/2019  
Reg. gen. 1540 - Reg. part. 169  
Importo: € 190.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 165.764,85  
Rogante: TRIBUNALE ORDINARIO Sede CUNEO  
Data: 10/01/2019  
N° repertorio: 15  
N° raccolta: 2019
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a CUNEO il 14/05/2019



Reg. gen. 3320 - Reg. part. 353  
Importo: € 100.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: TRIBUNALE DI BRESCIA  
Data: 19/04/2018  
N° repertorio: 2139  
N° raccolta: 2018

### Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a CUNEO il 24/10/2023  
Reg. gen. 8146 - Reg. part. 6803  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### NORMATIVA URBANISTICA

---

L'immobile in esame ricade in AREA AGRICOLA (zona D: zone mediamente stabili)

(vedasi C.D.U. allegato)

### REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Dall'accesso agli atti amministrativi comunali è trasparso quanto segue:

- il progetto era stato autorizzato in data 31/03/2010 con Permesso di Costruire gratuito n. 04/10 rilasciato a nome dell'esecutata, con inizio lavori avvenuto in data 30/03/2011, riguardante tutti e 3 i capannoni previsti, ma in definitiva soltanto 2 di essi realizzati (mapp. 515 e 523);
- vi è inoltre un rilascio di P.d.C. a titolo gratuito n. 15/11 del 05/11/2011 a seguito di Istanza prot. n. 1548 del 25/08/2011, per lavori inerenti lo scavo e la posa di cavi Enel, ampliamento strada per accesso autocarri, nuova costruzione di cabina Enel e posa pannelli fotovoltaici;
- rilascio del certificato di Agibilità n. 63/2012 del 31/08/2012, conseguente al precedente P.d.C. n. 15/11, su istanza prot. n. 1408 del 23/08/2012, e riguardante tutte le opere autorizzate ed in particolare la cabina Enel primaria del complessivo impianto fotovoltaico, identificata al fg. 13 mapp. 514 sub. 1, di riferimento ad entrambi i capannoni in esame (mapp. 515 e 523) ed attualmente di p.tà della ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.



## LOTTO 4

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Compendio pignorato ubicato a Bonvicino (CN) - ambito territorio comunale di Bonvicino

## DESCRIZIONE

Trattasi di terreni agricoli ubicati in zona collinare (Langa) nel territorio comunale di competenza; alcuni accessibili mediamente tramite vie asfaltate e carrareccie sterrate; in gran parte incolti, boschivi e posti in declivio. Gli appezzamenti inerenti il fg. 5 sono ubicati a valle del mappale 415 relativo al capannone agricolo di cui al lotto 1.

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

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreni agricoli	8387,00 mq	8387,00 mq	1	8387,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>8387,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>8387,00 mq</b>		

totale mq. 8387: pari a circa 0,84 ettari e a circa 2,20 giornate piemontesi



## DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato
4	27				seminativo/pascolo	03/01	00 33 00 mq	5,57 €	3,82 €	
4	37				Bosco ceduo	03	00 09 46 mq	0,64 €	0,2 €	
5	449				Vigneto	02	00 11 86 mq	15,01 €	6,43 €	
5	450				Vigneto	02	00 10 67 mq	13,5 €	5,79 €	
5	451				Pascolo	01	00 12 28 mq	1,9 €	0,82 €	
5	452				Pascolo	01	00 06 60 mq	1,02 €	0,44 €	

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 11/11/2021
- Scadenza contratto: 10/11/2026

ESITO INTERROGAZIONE RICHIESTA DI REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE N. 3243 SERIE 3T STIPULATO E REGISTRATO IL GIORNO 08/11/2021 PRESSO L'UFFICIO DI DPCN UT MONDOVI' : (VED.SI COPIE ISPEZIONE E CONTRATTO AFFITTO ALLEGATI)

## PROVENIENZE VENTENNALI

BONVICINO Fg. 4 part. 27-37:

a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* quali beni personali gli immobili sono pervenuti con atto di permuta del 16/01/2003 Numero di repertorio 36188 Notaio BIRONE GERMANO Sede MONDOVI' trascritto il 17/01/2003 nn 411/338 dalla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Sede VILLANOVA MONDOVI'(CN) Codice fiscale 02058650041.

BONVICINO Fg. 5 part. 449 (ex 218) - 450 (ex 218) - 451 (ex 219) - 452 (ex 219):

a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* quali beni personali gli immobili sono pervenuti con atto di compravendita del 19/09/2002 Numero di repertorio 84936 Notaio MACCAGNO GIOVANNI Sede MONDOVI' trascritto il 03/10/2002 nn



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a CUNEO il 11/03/2019  
Reg. gen. 1540 - Reg. part. 169  
Importo: € 190.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 165.764,85  
Rogante: TRIBUNALE ORDINARIO Sede CUNEO  
Data: 10/01/2019  
N° repertorio: 15  
N° raccolta: 2019
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a CUNEO il 14/05/2019  
Reg. gen. 3320 - Reg. part. 353  
Importo: € 100.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: TRIBUNALE DI BRESCIA  
Data: 19/04/2018  
N° repertorio: 2139  
N° raccolta: 2018

### *Trascrizioni*

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a CUNEO il 24/10/2023  
Reg. gen. 8146 - Reg. part. 6803  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Gli immobili risultano in area urbanistica identificata come AREE AGRICOLE con modalità di intervento e destinazioni ammesse previste dagli artt. 19 e 20 N.T.A;



sono ubicati in area sottoposta a vincolo idrogeologico R.D. 30/12/1923 n.3267 e s.m.i.

il mappale 27 parte del Fg 4 è ubicato in area a classe geologica II;

il mappale 37 del Fg 4, 449 parte, 451, 452 parte del Fg 5 sono ubicati in area a classe geologica III;

il mappale 27 parte del Fg 4 è ubicato in area a classe geologica IIIa1;

il mappale 27 parte del Fg 4 è ubicato in area a classe geologica IIIa2;

i mappali 449 parte, 450, 452 parte del Fg 5 sono ubicati in area a classe geologica IIIa3;

i mappali 27 parte, 37 del Fg 4 ed i mappali 449 parte, 450 parte, 451 parte, 452 parte del Fg 5 ricadono in Aree Boscate - Inedificabili.

i mappali 449 parte, 450 parte del Fg 5 ricadono in aree sottoposte a vincolo paesaggistico, ai sensi dell'art. 142 del D.lgs n. 42/2004 e s.m.i.

(vedasi C.D.U. allegato)



## LOTTO 5

---





Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Compendio pignorato ubicato a Marsaglia (CN) - ambito territoriale comunale di Marsaglia

## DESCRIZIONE

---

Trattasi di terreni agricoli ubicati in zona collinare (Langa) nel territorio comunale di competenza; alcuni accessibili mediamente tramite vie asfaltate e carrareccie sterrate; in gran parte incolti, boschivi e posti in declivio.

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

## TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreni agricoli	75180,00 mq	75180,00 mq	1	75180,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>75180,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>75180,00 mq</b>		

totale mq. 75180: pari a circa 7,52 ettari e a circa 19,73 giornate piemontesi



## DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
12	204				Bosco misto	01	00 43 95 mq	4,31 €	1,59 €	
12	214				Bosco ad alto fusto	U	00 09 59 mq	0,79 €	0,2 €	
12	215				Bosco misto	01	00 10 29 mq	1,01 €	0,37 €	
12	221				Seminativo	03	00 35 34 mq	7,3 €	10,95 €	
12	223				Seminativo	03	00 23 78 mq	4,91 €	7,37 €	
12	236				Seminativo	03	00 09 84 mq	2,03 €	3,05 €	
12	237				Pascolo	01	00 24 91 mq	3,22 €	1,67 €	
12	281				Seminativo	03	00 11 76 mq	2,43 €	3,64 €	
12	295				Pascolo	01	00 88 05 mq	11,37 €	5,91 €	
14	105				Incolto produttivo	02	00 03 50 mq	0,07 €	0,05 €	
14	19				Seminativo	03	00 10 76 mq	2,22 €	3,33 €	
14	58				seminativo/prato	03	00 65 81 mq	12,88 €	16,09 €	
14	59				Pascolo	02	00 50 52 mq	3,65 €	1,57 €	
14	77				Bosco misto	01	00 19 55 mq	1,92 €	0,71 €	
14	84				Seminativo	04	00 20 22 mq	2,09 €	5,74 €	
14	87				Castagneto da frutto	02	00 27 54 mq	1,85 €	1,42 €	
15	345				Prato	03	00 04 10 mq	0,74 €	0,64 €	
15	361				Seminativo	04	00 22 87 mq	2,36 €	6,5 €	
15	54				pascolo/prato	01/03	00 42 16 mq	6,07 €	3,89 €	
15	55				Prato	03	00 04 63 mq	0,84 €	0,72 €	



15	56				Prato	03	00 05 29 mq	0,96 €	0,82 €	
15	57				Prato	03	00 08 08 mq	1,46 €	1,25 €	
15	58				Prato	03	00 24 33 mq	4,4 €	3,77 €	
15	59				Prato	03	00 19 08 mq	3,45 €	2,96 €	
8	148				Bosco ceduo	01	00 18 04 mq	1,86 €	0,84 €	
12	197				Bosco ceduo	01	00 11 64 mq	1,2 €	0,54 €	
13	158				Incolto produttivo	01	00 12 76 mq	0,4 €	0,26 €	
13	176				Incolto produttivo	01	00 28 69 mq	0,89 €	0,59 €	
13	319				prato/inco lt prod	02/01	00 25 99 mq	5,64 €	4,38 €	
13	342				Incolto produttivo	01	00 11 86 mq	0,37 €	0,25 €	
13	343				Incolto produttivo	01	00 26 98 mq	0,84 €	0,56 €	
14	112				Pascolo	01	00 10 36 mq	1,34 €	0,7 €	
14	123				Incolto produttivo	02	00 02 50 mq	0,05 €	0,04 €	
12	169				Bosco misto	01	00 03 43 mq	0,34 €	0,12 €	
12	199				Seminativ o	04	00 13 60 mq	1,4 €	3,86 €	

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

MARSAGLIA Fg.8 part. 148, Fg.12 part. 169-214-215-204-221-223-236-237-199-295-281, FG.14 part. 105-19-58-59-77-84-87,

Fg.15 part. 54-55-56-57-58-59-345-361:

\*a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* quali beni personali gli immobili sono pervenuti giusta atto di compravendita del 03/08/2011 Numero di repertorio 6955/2539 Notaio ORSI CARLA Sede MONDOVI' trascritto il 09/08/2021



nn 6764/5250 da potere \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Nata il 26/10/1956 a MURAZZANO (CN) Codice fiscale BRN MLD 56R66 R809 T.

\*A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* gli immobili erano pervenuti:

-in parte per 1/3 in dipendenza della successione a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Marsaglia il 26/07/1908 deceduto il 17/11/1978 (denuncia n. 64 vol 1020 uff reg di Mondovì) trascritta il 15/11/1979 nn 6780/5597 la cui accettazione tacita è stata trascritta nn 2167/1813 del 20/03/2023;

-in parte per 1/6 per atto di donazione del 22/06/1985 notaio Giacomo Parisi di Ceva trascritto il 19/07/1985 nn 3886/3222 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

-in parte per 1/2 in dipendenza della successione a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Nato il 17/05/1942 a MARSAGLIA (CN) Codice fiscale BRN VGN 42E17 E973 H deceduto il 28/11/2005 (denuncia del 24/10/2006 Numero di repertorio 61/1354 UFFICIO DEL REGISTRO MONDOVI') trascritto il 23/11/2006 nn 10327/7740 la cui accettazione tacita è stata trascritta nn 10131/7602 del 17/11/2006.

\*Al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la quota di propria pertinenza degli immobili suindicati era pervenuta in parte per successione a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e in parte per atto di donazione del 22/06/1985 sopra citati.

MARSAGLIA Fg.12 part. 197, Fg.13 part. 158-176-319-342-343, Fg.14 part. 112-123:

\*a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* quali beni personali gli immobili sono pervenuti giusta atto di compravendita del 03/08/2011 Numero di repertorio 6957/2540 Notaio ORSI CARLA Sede MONDOVI' trascritto il 09/08/2011 nn 6766/5252 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Nata il 05/09/1945 a MARSAGLIA (CN) Codice fiscale BRC CTL 45P45 E973 S.

\*A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* gli immobili erano pervenuti in dipendenza della successione a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Nato il 22/10/1912 a MARSAGLIA (CN) Codice fiscale BRC MRA 12R22 E973 U deceduto il 20/12/2002 (denuncia del 29/04/2003 Numero di repertorio 67/1314 UFFICIO DEL REGISTRO MONDOVI') trascritto il 17/06/2003 nn 4674/3634 la cui accettazione tacita è stata trascritta nn 6765/5251 del 09/08/2011.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a CUNEO il 11/03/2019  
Reg. gen. 1540 - Reg. part. 169  
Importo: € 190.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 165.764,85  
Rogante: TRIBUNALE ORDINARIO Sede CUNEO  
Data: 10/01/2019  
N° repertorio: 15  
N° raccolta: 2019
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a CUNEO il 14/05/2019  
Reg. gen. 3320 - Reg. part. 353  
Importo: € 100.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: TRIBUNALE DI BRESCIA  
Data: 19/04/2018  
N° repertorio: 2139  
N° raccolta: 2018

### **Trascrizioni**

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a CUNEO il 24/10/2023  
Reg. gen. 8146 - Reg. part. 6803  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

come indicato nel C.D.U. rilasciato dal Comune di Marsaglia i beni inerenti il presente lotto sono così individuati:

Foglio 8

Mappale 148 Ricade in area agricola, soggetta a area boscata,  
(Zona A: zone di frana e zone di potenzialmente dissestabili, Zona C: zone stabili, Zona D: zone mediamente stabili).

Foglio 12

Mappali 169-214-215-221-237 Ricadono in area agricola (Zona D: zone mediamente stabili).

Foglio 13

Mappali 158-176-319-343-523 Ricadono in area agricola (Zona D: zone mediamente stabili).

Foglio 14

Mappale 84 Ricade in area agricola (Zona D: zone mediamente stabili).

Foglio 15

Mappali 345-55-56-57-59 Ricadono in area agricola (Zona D: zone mediamente stabili).

Foglio 15

Mappale 361 Ricade in area agricola, soggetta a fascia di rispetto stradale, a area boscata  
(Zona D: zone mediamente stabili).

Foglio 12

Mappale 197 Ricade in area agricola (Zona B: zone alluvionabili).

Foglio 12

Mappali 199-236 Ricadono in area agricola,  
(Zona A: zone di frana e zone di potenzialmente dissestabili, Zona D: zone mediamente stabili).

Foglio 12



Mappale 204 Ricade in area agricola, soggetta a area boscata,  
(Zona A: zone di frana e zone di potenzialmente dissestabili, Zona D: zone mediamente stabili).

Foglio 12

Mappale 223 Ricade in area agricola (Zona A: zone di frana e zone di potenzialmente dissestabili).

Foglio 12

Mappale 281 Ricade in area agricola, soggetta a fascia di rispetto stradale  
(Zona A: zone di frana e zone di potenzialmente dissestabili).

Foglio 12

Mappale 295 Ricade in area agricola, soggetta a fascia di rispetto stradale,  
(Zona A: zone di frana e zone di potenzialmente dissestabili, Zona D: zone mediamente stabili).

Foglio 13

Mappale 342 Ricade in area agricola, soggetta a vincolo paesaggistico (L. n.431/85)  
(Zona D: zone mediamente stabili).

Foglio 13

Mappali 514-515 Ricadono in area agricola, soggette a fascia di rispetto stradale  
(Zona D: zone mediamente stabili).

Foglio 14

Mappali 105-123-19-58-59 Ricadono in area agricola, soggette a fascia di rispetto stradale  
(Zona D: zone mediamente stabili).

Foglio 15

Mappale 58 Ricade in area agricola, soggette a fascia di rispetto stradale  
(Zona D: zone mediamente stabili).

Foglio 14

Mappali 112-77-87 Ricadono in area agricola,  
(Zona B: zone alluvionabili, Zona D: zone mediamente stabili).

Foglio 15

Mappale 54 Ricade in area agricola, soggetta a area boscata (Zona D: zone mediamente stabili).

(vedasi C.D.U. allegato)



## LOTTO 6

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Compendio pignorato ubicato a Murazzano (CN) - ambito territorio comunale di Murazzano

## DESCRIZIONE

Trattasi di terreni agricoli ubicati in zona collinare (Langa) nel territorio comunale di competenza; alcuni comodamente accessibili tramite vie asfaltate e carrareccie sterrate; gli appezzamenti inerenti il fg.3 anche se un po' scoscesi sono prati coltivati ad erba e fienagione con comodo accesso; così come per quelli facenti parte dei fg. 15 e 31 che sono di natura pianeggiante e coltivati in parte a seminativi/grano; invece quelli inerenti i fg. 33 e 34 sono incolti, boschivi e posti in declivio.

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

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreni agricoli	24409,00 mq	24409,00 mq	1	24409,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>24409,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>24409,00 mq</b>		





totale mq. 24409: pari a circa 2,44 ettari e a circa 6,40 giornate piemontesi

## DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato
15	20				Seminativo	04	00 23 00 mq	2,38 €	7,72 €	
33	199				Seminativo	03	00 04 45 mq	1,03 €	1,61 €	
3	180				Seminativo	03	00 57 60 mq	13,39 €	20,82 €	
3	298				Seminativo	03	00 74 41 mq	17,29 €	26,9 €	
31	107				Seminativo	04	00 11 00 mq	1,14 €	3,69 €	
33	202				Seminativo	03	00 01 30 mq	0,3 €	0,47 €	
33	220				Pascolo	U	00 06 10 mq	0,41 €	0,28 €	
33	221				Pascolo	U	00 15 20 mq	1,02 €	0,71 €	
33	222				Pascolo	U	00 11 00 mq	0,74 €	0,51 €	
33	223				Seminativo	03	00 01 03 mq	0,24 €	0,37 €	
34	47				Pascolo	U	00 39 00 mq	2,62 €	1,81 €	

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 11/11/2021
- Scadenza contratto: 10/11/2026



ESITO INTERROGAZIONE RICHIESTA DI REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE N. 3243 SERIE 3T STIPULATO E REGISTRATO IL GIORNO 08/11/2021 PRESSO L'UFFICIO DI DPCN UT MONDOVI' : (VED.SI COPIE ISPEZIONE E CONTRATTO AFFITTO ALLEGATI)

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

MURAZZANO Fg.15 part.20:

a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* quale bene personale l'immobile è pervenuto con atto di compravendita 19/02/2001 Numero di repertorio 77565 Notaio MACCAGNO GIOVANNI Sede MONDOVI' trascritto il 14/03/2001 nn 1750/1407 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Nata il 23/09/1933 a MURAZZANO (CN) Codice fiscale GNL TRS 33P63 F809 S, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Nata il 08/04/1937 a MURAZZANO (CN) Codice fiscale GNL GPP 37D48 F809 P, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Nata il 26/06/1940 a MURAZZANO (CN) Codice fiscale GNL MRS 40H66 F809 G.

MURAZZANO Fg.33 part.199:

\*a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* quali beni personali gli immobili sono pervenuti:

-in parte 1/2 della part.199 e quota 1/1 di Fg.9 part.122 per atto di compravendita del 22/06/2004 Numero di repertorio 96804 Notaio MACCAGNO GIOVANNI Sede MONDOVI' trascritto il 13/07/2004 nn 5813/4232 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Nato il 02/08/1915 a MURAZZANO (CN) Codice fiscale GNL GPP 15M02 R809 Z e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Nato il 30/12/1965 d TORINO (TO) Codice fiscale LCU GNI 65T30 L219 C;

-in parte per 1/2 della p.la 122 giusta atto di compravendita del 22/06/2004 Numero di repertorio 96804 Notaio MACCAGNO GIOVANNI Sede MONDOVI' trascritto il 13/07/2004 nn 5814/4233 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Nato il 02/08/1915 a MURAZZANO (CN) Codice fiscale GWL GPP 15M02 F809 Z e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Nato il 27/08/1967 a TORINO (TO) Codice fiscale LCU RRT 67M27 L219 H;

\*A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* gli immobili erano pervenuti: in parte 1/2 ciascuno a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* gravato da 1/3 di usufrutto a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* giusta successione a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato a Murazzano (CN) il 17/11/1874 e deceduto il 03/08/1955;

in parte per 1/1 di nuda proprietà della part.199 a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e quota di 1/2 ciascuno di nuda proprietà a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per atto di donazione del 19/11/1994 sopra citato.

MURAZZANO Fg.3 part.180-298:

\*A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* quali beni personali gli immobili sono pervenuti per atto di compravendita del 31/10/2005 Numero di repertorio 106179/32108 Notaio MACCAGNO GIOVANNI Sede MONDOVI' trascritto il 08/11/2005 nn 8184/5829 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Nato il 11/02/1963 a TORINO (TO) Codice fiscale GTT DRN 63B11 L219 Z.

MURAZZANO Fg.31 part.107, Fg.33 part.202-220-221-222-223

\*A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* quali beni personali gli immobili sono pervenuti per atto di compravendita del 14/06/2011 Numero di repertorio 24565/15017 Notaio VIGLINO PAOLO Sede CEVA trascritto il 17/06/2011 nn 4947/3829 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Nata il 20/03/1951 a MURAZZANO (CN) Codice fiscale GLL FNC 51C60 F809 Y e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Nato il 24/07/1955 a MURAZZANO (CW) Codice fiscale GLL LEI 55L24 F809 G.

\*A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* gli immobili erano pervenuti in dipendenza della successione a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Murazzano il 19/05/1906 deceduto il 03/09/1987 (denuncia n. 58 vol 1000 uff reg di Alba) trascritto il 10/02/1989 nn 943/758 la cui accettazione tacita di eredità è stata trascritta nn 2168/1814 del 20/03/2023.



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a CUNEO il 11/03/2019  
Reg. gen. 1540 - Reg. part. 169  
Importo: € 190.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 165.764,85  
Rogante: TRIBUNALE ORDINARIO Sede CUNEO  
Data: 10/01/2019  
N° repertorio: 15  
N° raccolta: 2019
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a CUNEO il 14/05/2019  
Reg. gen. 3320 - Reg. part. 353  
Importo: € 100.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: TRIBUNALE DI BRESCIA  
Data: 19/04/2018  
N° repertorio: 2139  
N° raccolta: 2018

### Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a CUNEO il 24/10/2023  
Reg. gen. 8146 - Reg. part. 6803  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Gli immobili risultano in area urbanistica identificata come Area Agricola "H" disciplinata dall'Art. 25 delle N.T.A.

per quanto riguarda le prescrizioni si fa riferimento alle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) ed alle tabelle di Zona depositate presso gli uffici del Comune di Murazzano.

(vedasi C.D.U. allegato)



## LOTTO 7

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Compendio pignorato ubicato a Mombarcaro (CN) - ambito territorio comunale di Mombarcaro

## DESCRIZIONE

---

Trattasi di terreni agricoli ubicati in zona collinare (Langa) nel territorio comunale di competenza; alcuni accessibili mediamente tramite vie asfaltate e carrareccie sterrate; in gran parte incolti, boschivi e posti in declivio.

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

## TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreni agricoli	17407,00 mq	17407,00 mq	1	17407,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>17407,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>17407,00 mq</b>		

totale mq. 17407: pari a circa 1,74 ettari e a circa 4,57 giornate piemontesi



## DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato
15	15				Bosco ad alto fusto	01	00 08 61 mq	0,8 €	0,18 €	
15	239				Prato	03	00 31 41 mq	4,87 €	4,87 €	
9	122				Bosco ceduo	01	01 34 05 mq	17,31 €	6,23 €	

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 11/11/2021
- Scadenza contratto: 10/11/2026

ESITO INTERROGAZIONE RICHIESTA DI REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE N. 3243 SERIE 3T STIPULATO E REGISTRATO IL GIORNO 08/11/2021 PRESSO L'UFFICIO DI DPCN UT MONDOVI' : (VED.SI COPIE ISPEZIONE E CONTRATTO AFFITTO ALLEGATI)

## PROVENIENZE VENTENNALI

MOMBARCARO Fg.9 part.122:

\*a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* quali beni personali gli immobili sono pervenuti:

-in parte 1/2 della part.199 e quota 1/1 di Fg.9 part.122 per atto di compravendita del 22/06/2004 Numero di repertorio 96804 Notaio MACCAGNO GIOVANNI Sede MONDOVI' trascritto il 13/07/2004 nn 5813/4232 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Nato il 02/08/1915 a MURAZZANO (CN) Codice fiscale GNL GPP 15M02 R809 Z e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Nato il 30/12/1965 d TORINO (TO) Codice fiscale LCU GNI 65T30 L219 C;

-in parte per 1/2 della p.lla 122 giusta atto di compravendita del 22/06/2004 Numero di repertorio 96804 Notaio MACCAGNO GIOVANNI Sede MONDOVI' trascritto il 13/07/2004 nn 5814/4233 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Nato il 02/08/1915 a MURAZZANO (CN) Codice fiscale GWL GPP 15M02 F809 Z e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Nato il 27/08/1967 a TORINO (TO) Codice fiscale LCU RRT 67M27 L219 H;

\*A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* gli immobili erano pervenuti: in parte 1/2 ciascuno a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* gravato da 1/3 di usufrutto a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* giusta successione a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato a Murazzano (CN) il 17/11/1874 e deceduto il 03/08/1955;

in parte per 1/1 di nuda proprietà della part.199 a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e quota di 1/2 ciascuno di nuda proprietà a



\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per atto di donazione del 19/11/1994 sopra citato.

MOMBARCARO Fg.15 part.15-239

\*A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* GONELLA GIUSEPPE\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* LUCI ANTONIO## Nato il 17/09/1964 a TORINO (TO) Codice fiscale LCU NTN 64P17 L219 K.

\*A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* gli immobili erano pervenuti:

-in parte per 1/2 ciascuno a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* gravato da 1/3 di usufrutto a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in dipendenza della successione non trascritta relativamente a detti immobili a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato a Murazzano (CN) il 17/11/1874 e deceduto il 03/08/1955;

-in parte per 1/2 di nuda proprietà a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per atto di donazione con riserva di usufrutto del 19/11/1994 notaio Maccagno Giovanni rep 45626 trascritto il 19/12/1994 nn 6914/5510 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (02/08/1915);

-in parte per 1/4 di proprietà a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in dipendenza della successione a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Nato il 17/03/1922 a MURAZZANO (CN) Codice fiscale GNL PRN 22C17 F809 N deceduto il 22/08/2002 (denuncia del 24/02/2004 Numero di repertorio 267/2004 UFFICIO DEL REGISTRO TORINO) trascritto il 17/04/2004 nn 3224/2387 la cui accettazione tacita è stata trascritta nn 2169/1815 del 20/03/2023.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a CUNEO il 11/03/2019  
Reg. gen. 1540 - Reg. part. 169  
Importo: € 190.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 165.764,85  
Rogante: TRIBUNALE ORDINARIO Sede CUNEO  
Data: 10/01/2019  
N° repertorio: 15  
N° raccolta: 2019
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a CUNEO il 14/05/2019  
Reg. gen. 3320 - Reg. part. 353  
Importo: € 100.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: TRIBUNALE DI BRESCIA  
Data: 19/04/2018  
N° repertorio: 2139  
N° raccolta: 2018

### Trascrizioni



- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a CUNEO il 24/10/2023

Reg. gen. 8146 - Reg. part. 6803

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

---

i terreni costituenti il presente lotto, situati nel Comune di Mombarcaro ricadono tutti in Area agricola normata dall' Art.20 delle N.t.A., contenenti le prescrizioni urbanistiche del P.R.G.C. vigente.

(vedasi C.D.U. allegato)





## LOTTO 8

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Igliano (CN) - ambito territorio comunale di Igliano

## DESCRIZIONE

---

trattasi di un unico appezzamento di terreno agricolo ubicato in zona collinare (Langa) nel territorio comunale di competenza; poco accessibile, incolto, boschivo e posto in declivio.

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

## TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	2605,00 mq	2605,00 mq	1	2605,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>2605,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>2605,00 mq</b>		

unica particella di mq. 2605: pari a circa 0,26 ettari e a circa 0,68 giornate piemontesi



## DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato
2	2				Bosco ceduo	01	00 26 05 mq	2,42 €	0,94 €	

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

IGLIANO Fg.2 part.2:

\*a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* quali beni personali gli immobili sono pervenuti giusta atto di compravendita del 03/08/2011 Numero di repertorio 6955/2539 Notaio ORSI CARLA Sede MONDOVI' trascritto il 09/08/2021 nn 6764/5250 da potere \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Nata il 26/10/1956 a MURAZZANO (CN) Codice fiscale BRN MLD 56R66 R809 T.

\*A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* gli immobili erano pervenuti:

-in parte per 1/3 in dipendenza della successione a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Marsaglia il 26/07/1908 deceduto il 17/11/1978 (denuncia n. 64 vol 1020 uff reg di Mondovì) trascritta il 15/11/1979 nn 6780/5597 la cui accettazione tacita è stata trascritta nn 2167/1813 del 20/03/2023;

-in parte per 1/6 per atto di donazione del 22/06/1985 notaio Giacomo Parisi di Ceva trascritto il 19/07/1985 nn 3886/3222 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

-in parte per 1/2 in dipendenza della successione a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Nato il 17/05/1942 a MARSAGLIA (CN) Codice fiscale BRN VGN 42E17 E973 H deceduto il 28/11/2005 (denuncia del 24/10/2006 Numero di repertorio 61/1354 UFFICIO DEL REGISTRO MONDOVI') trascritto il 23/11/2006 nn 10327/7740 la cui accettazione tacita è stata trascritta nn 10131/7602 del 17/11/2006.

\*Al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la quota di propria pertinenza degli immobili suindicati era pervenuta in parte per successione a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e in parte per atto di donazione del 22/06/1985 sopra citati.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni



- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a CUNEO il 11/03/2019  
Reg. gen. 1540 - Reg. part. 169  
Importo: € 190.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 165.764,85  
Rogante: TRIBUNALE ORDINARIO Sede CUNEO  
Data: 10/01/2019  
N° repertorio: 15  
N° raccolta: 2019
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a CUNEO il 14/05/2019  
Reg. gen. 3320 - Reg. part. 353  
Importo: € 100.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: TRIBUNALE DI BRESCIA  
Data: 19/04/2018  
N° repertorio: 2139  
N° raccolta: 2018

### **Trascrizioni**

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a CUNEO il 24/10/2023  
Reg. gen. 8146 - Reg. part. 6803  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

il terreno censito al mappale 2 del Foglio 2 del Comune di IGLIANO ricade in aree agricole produttive (E), tali aree sono normate con riferimento all'art.13 delle N.T.A. e in aree soggette a vincolo idrogeologico, tali aree sono normate con riferimento all'art.20 delle N.T.A.

(vedasi C.D.U. allegato)



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

A discrezione e parere dello scrivente, vista l'entità, la natura e la dislocazione del compendio immobiliare oggetto di stima su svariati territori comunali della Langa, considerando inoltre che, pur essendo tutti i beni di natura agricola, parte di essi sono lastrici solari a copertura di fabbricati ad uso stalla/ricovero animali ed annessi, mentre la restante parte appezzamenti di terreno agricolo, è ragionevole la formazione di più lotti anche al fine di agevolare la vendita dei beni, pertanto i lotti verranno così distribuiti:

LOTTO 1 (Comune di Bonvicino): porzione di fabbricato ad uso agricolo (lastrico solare) con cabina Enel;

LOTTO 2 (Comune di Marsaglia): porzione di fabbricato ad uso agricolo (lastrico solare) con sovrastanti pannelli fotovoltaici;

LOTTO 3 (Comune di Marsaglia): porzione di fabbricato ad uso agricolo (lastrico solare) con sovrastanti pannelli fotovoltaici;

LOTTO 4 (Comune di Bonvicino): terreni agricoli ubicati in zona collinare e sparsi per il territorio comunale di competenza;

LOTTO 5 (Comune di Marsaglia): terreni agricoli ubicati in zona collinare e sparsi per il territorio comunale di competenza;

LOTTO 6 (Comune di Murazzano): terreni agricoli ubicati in zona collinare e sparsi per il territorio comunale di competenza;

LOTTO 7 (Comune di Mombarcaro): terreni agricoli ubicati in zona collinare e sparsi per il territorio comunale di competenza;

LOTTO 8 (Comune di Igliano): terreno agricolo ubicato in zona collinare nel territorio comunale di competenza.

Vengono così raggruppati i beni nei rispettivi Lotti distinguendoli per categoria (fabbricati o terreni) e per Comune di appartenenza.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Compendio pignorato ubicato a Bonvicino (CN) - Frazione Lovera Beppi  
Trattasi esclusivamente di porzione di capannone prefabbricato ad uso agricolo (stalla), ubicato in zona agricola in località Lovera Beppi di Bonvicino, consistente nella copertura/lastrico solare identificata al fg. 5 mapp. 415 subb. 6 e 7 (ex sub. 5), con sovrastante impianto fotovoltaico. Si considera nella stima solamente la parte intestata all'esecutata, e cioè la "proprietà per l'area 1/1", identificabile e corrispondente alla copertura/lastrico solare (sub.6) in quanto il sub. 7 (D/1) è riferito al suddetto impianto fotovoltaico a capo della ditta estranea alla presente procedura, che attualmente detiene la "proprietà superficaria 1/1". Oltre ad una cabina Enel primaria esistente annessa all'impianto fotovoltaico suddetto ed identificata al mapp. 415 sub. 4, della quale viene considerata, ai fini della stima, esclusivamente come contenitore senza considerare il valore dell'impianto ivi esistente in quanto non oggetto di perizia, essendo riferito all'impianto fotovoltaico.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 415, Sub. 4, Categoria D1 - Fg. 5, Part. 415, Sub. 6,



Categoria F5 - Fg. 5, Part. 415, Sub. 7, Categoria D1

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

Valore di stima del bene: € 82.150,00

Per una coerente ed attendibile formulazione di stima a valore di mercato di un bene immobile del presente tipo, occorre individuare gli aspetti economici da considerare in relazione alle finalità per cui è richiesta la perizia, attraverso la scelta dell'approccio più consono e adatto.

Per la tipologia del bene in esame, la sua conformazione ed ubicazione, le sue caratteristiche, ecc.. si ritiene di utilizzare come procedimento di valutazione il metodo sintetico per comparazione diretta con altri immobili simili.

Determinata la consistenza dell'immobile oggetto di valutazione occorrerà procedere all'individuazione del suo più probabile valore unitario a mq.

Pertanto sono state eseguite le opportune indagini su beni analoghi, in zone simili limitrofe, consultato tecnici esperti della zona in esame, operatori del settore ed agenzie immobiliari, assunte

tutte le informazioni necessarie del caso, tenuto conto di tutte le circostanze intrinseche ed estrinseche, ed in particolare:

- la posizione ed esposizione degli immobili;
- la situazione del mercato locale per immobili del presente tipo;
- la vetustà delle costruzioni;
- lo stato di conservazione;
- la presenza o meno di opere abusive.

Considerando che la stima in oggetto riguarda esclusivamente la porzione di stabile consistente nel lastrico solare/copertura del capannone ad uso agricolo (stalla), composta da soletta in c.a. prefabbricato con sovrastante manto di lamiera preverniciata o similare, che funge sia da copertura della sottostante stalla e locali accessori annessi, sia come base e appoggio dell'attuale impianto fotovoltaico installato composto da svariati pannelli fotovoltaici (non oggetto di stima in quanto a capo alla società detentrici del diritto di superficie), e considerando che l'appetibilità sul mercato di un bene con tali caratteristiche e in queste determinate condizioni (presenza di difformità edilizia) è molto bassa, per non dire quasi inesistente, con la presenza oltretutto di un vincolo di diritto di superficie gravante sino al 2032, si ritiene di poter assegnare un valore unitario pari ad euro 25,00 a metro quadrato (inglobando anche il valore della cabina Enel).

La valutazione del bene sarà pertanto data dal prodotto della superficie commerciale per il relativo prezzo unitario scaturito sulla base delle indagini e considerazioni succitate, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano al momento della stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Compendio pignorato Bonvicino (CN) - Frazione Lovera Bepi	3286,00 mq	25,00 €/mq	€ 82.150,00	100,00%	€ 82.150,00
Valore di stima:					€ 82.150,00



Valore di stima: € 82.150,00

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
abbattimento forfettario valore per rilevante difformità edilizia	50,00	%
rischio assunto per mancata garanzia e immediatezza nella vendita	10,00	%

**Valore finale di stima: € 32.860,00**

- abbattimento forfettario valore (pari al 50%) in via precauzionale ed equitativa per rilevante difformità edilizia insanabile inerente la falda di copertura;

- adeguamenti/oneri/spese/crediti riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per l'immediatezza della vendita giudiziaria e per rimborso forfettario di eventuali spese di varia natura ed insolute nel quinquennio anteriore alla vendita non conteggiate, attualmente non ancora conteggiabili e quant'altro necessario e non quantificabile nell'immediato e con riferimento all'emanazione del decreto di trasferimento

- Oneri notarili/giudiziari/registro/ipotecari e catastali e spese di trascrizione/cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni: a norma della legislazione vigente saranno quantificabili con precisione solamente dopo l'avvenuta assegnazione del bene all'incanto con la chiusura del procedimento.

## LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Lastrico solare ubicato a Marsaglia (CN) - strada Sant' Antonio  
Trattasi esclusivamente di porzione di capannone prefabbricato ad uso stalla, ubicato in zona agricola nei pressi della borgata Tarè di Marsaglia, consistente nella copertura/lastrico solare identificata al fg. 13 mapp. 515 sub. 4, con sovrastante impianto fotovoltaico. L'edificio in esame è stato costruito negli anni 2011/2012. Il progetto era stato autorizzato in data 31/03/2010 con Permesso di Costruire gratuito n. 04/10 rilasciato a nome dell'esecutata, con inizio lavori avvenuto in data 30/03/2011; come indicato nella relazione tecnica allegata alla richiesta di PDC inerente lavori di nuova costruzione di fabbricati rurali ad uso ricovero bestiame, con il tetto del capannone prefabbricato costituito da manto di copertura con posa di pannelli fotovoltaici. Come rilevato dalle operazioni fotogrammetriche con drone, sul lastrico solare in esame sono presenti n. 688 pannelli fotovoltaici (moduli da 230 watt), di cui circa un centinaio danneggiati e divelti insieme a parte della lamiera di copertura a seguito di evento calamitoso del 2019.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 515, Sub. 4, Categoria D1  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 79.914,00  
Per una coerente ed attendibile formulazione di stima a valore di mercato di un bene immobile del presente tipo, occorre individuare gli aspetti economici da considerare in relazione alle finalità per cui è richiesta la perizia, attraverso la scelta dell'approccio più consono e adatto.  
Per la tipologia del bene in esame, la sua conformazione ed ubicazione, le sue caratteristiche, ecc.. si



ritiene di utilizzare come procedimento di valutazione il metodo sintetico per comparazione diretta con altri immobili simili.

Determinata la consistenza dell'immobile oggetto di valutazione occorrerà procedere all'individuazione del suo più probabile valore unitario a mq.

Pertanto sono state eseguite le opportune indagini su beni analoghi, in zone similari limitrofe, consultato tecnici esperti della zona in esame, operatori del settore ed agenzie immobiliari, assunte

tutte le informazioni necessarie del caso, tenuto conto di tutte le circostanze intrinseche ed estrinseche, ed in particolare:

- la posizione ed esposizione degli immobili;
- la situazione del mercato locale per immobili del presente tipo;
- la vetustà delle costruzioni;
- lo stato di conservazione;
- la presenza o meno di opere abusive.

Considerando che la stima in oggetto riguarda esclusivamente la porzione di stabile consistente nel lastrico solare/copertura del capannone ad uso agricolo (stalla), composta da soletta in c.a. prefabbricato con sovrastante manto di lamiera preverniciata o similare, che funge sia da copertura della sottostante stalla e locali accessori annessi, sia come base e appoggio dell'attuale impianto fotovoltaico installato composto da svariati pannelli fotovoltaici, e considerando che l'appetibilità sul mercato di un bene con tali caratteristiche e in queste determinate condizioni è molto bassa, per non dire quasi inesistente, tenendo conto inoltre che i moduli fotovoltaici in esame hanno all'incirca 12/13 anni e pertanto circa al 50% della loro efficienza (vita media utile circa 25 anni), si ritiene di poter assegnare un valore unitario pari ad euro 57,00 a metro quadrato, determinato dal valore attualizzato del lastrico solare e dei sovrastanti pannelli fotovoltaici (decurtato del danno parziale subito dagli eventi atmosferici del 2019, come suesposto).

Si precisa che non può essere considerato nella presente valutazione l'intero impianto fotovoltaico esistente compreso di cabina Enel primaria, cavetteria, ed opere annesse e connesse, in quanto non integralmente oggetto di pignoramento (la Cabina Enel mapp. 514 sub. 1 è a capo di altra ditta); oltre a non essere assolutamente di competenza tecnica e conoscitiva del sottoscritto; occorrerebbero tra l'altro opportune verifiche ed approfonditi accertamenti sull'effettiva funzionalità dell'impianto ad oggi, che potrebbero essere esclusivamente svolte da periti o ingegneri del settore e non certo dal presente CTU (geometra in campo edile e topografico). La stima dell'intero impianto fotovoltaico andrebbe effettuata pertanto da un tecnico competente del settore considerando anche gli aspetti della Convenzione GSE (se ancora in essere), attuale produttività e quant'altro...

La valutazione del bene sarà pertanto data dal prodotto della superficie commerciale per il relativo prezzo unitario scaturito sulla base delle indagini e considerazioni succitate, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano al momento della stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Lastrico solare Marsaglia (CN) - strada Sant' Antonio	1402,00 mq	57,00 €/mq	€ 79.914,00	100,00%	€ 79.914,00
				Valore di stima:	€ 79.914,00





Valore di stima: € 79.914,00

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia e immediatezza nella vendita	20,00	%

**Valore finale di stima: € 63.931,20**

- adeguamenti/oneri/spese/crediti riduzione del valore del 20% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per l'immediatezza della vendita giudiziaria e per rimborso forfettario di eventuali spese di varia natura ed insolute nel quinquennio anteriore alla vendita non conteggiate, attualmente non ancora conteggiabili e quant'altro necessario e non quantificabile nell'immediato e con riferimento all'emanazione del decreto di trasferimento

- Oneri notarili/giudiziari/registro/ipotecari e catastali e spese di trascrizione/cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni: a norma della legislazione vigente saranno quantificabili con precisione solamente dopo l'avvenuta assegnazione del bene all'incanto con la chiusura del procedimento.

## LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Lastrico solare ubicato a Marsaglia (CN) - strada Sant' Antonio  
Trattasi esclusivamente di porzione di capannone prefabbricato ad uso stalla, ubicato in zona agricola nei pressi della borgata Tarè di Marsaglia, consistente nella copertura/lastrico solare identificata al fg. 13 mapp. 523 sub. 4, con sovrastante impianto fotovoltaico. L'edificio in esame è stato costruito negli anni 2011/2012. Il progetto era stato autorizzato in data 31/03/2010 con Permesso di Costruire gratuito n. 04/10 rilasciato a nome dell'esecutata, con inizio lavori avvenuto in data 30/03/2011; come indicato nella relazione tecnica allegata alla richiesta di PDC inerente lavori di nuova costruzione di fabbricati rurali ad uso ricovero bestiame, con il tetto del capannone prefabbricato costituito da manto di copertura con posa di pannelli fotovoltaici. Come rilevato dalle operazioni fotogrammetriche con drone, sul lastrico solare in esame sono presenti n. 738 pannelli fotovoltaici (moduli da 230 watt).  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 523, Sub. 4, Categoria D1  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 92.259,00  
Per una coerente ed attendibile formulazione di stima a valore di mercato di un bene immobile del presente tipo, occorre individuare gli aspetti economici da considerare in relazione alle finalità per cui è richiesta la perizia, attraverso la scelta dell'approccio più consono e adatto.  
Per la tipologia del bene in esame, la sua conformazione ed ubicazione, le sue caratteristiche, ecc.. si ritiene di utilizzare come procedimento di valutazione il metodo sintetico per comparazione diretta con altri immobili simili.  
Determinata la consistenza dell'immobile oggetto di valutazione occorrerà procedere all'individuazione del suo più probabile valore unitario a mq.  
Pertanto sono state eseguite le opportune indagini su beni analoghi, in zone similari limitrofe,



consultato tecnici esperti della zona in esame, operatori del settore ed agenzie immobiliari, assunte

tutte le informazioni necessarie del caso, tenuto conto di tutte le circostanze intrinseche ed estrinseche, ed in particolare:

- la posizione ed esposizione degli immobili;
- la situazione del mercato locale per immobili del presente tipo;
- la vetustà delle costruzioni;
- lo stato di conservazione;
- la presenza o meno di opere abusive.

Considerando che la stima in oggetto riguarda esclusivamente la porzione di stabile consistente nel lastrico solare/copertura del capannone ad uso agricolo (stalla), composta da soletta in c.a. prefabbricato con sovrastante manto di lamiera preverniciata o similare, che funge sia da copertura della sottostante stalla e locali accessori annessi, sia come base e appoggio dell'attuale impianto fotovoltaico installato composto da svariati pannelli fotovoltaici, e considerando che l'appetibilità sul mercato di un bene con tali caratteristiche e in queste determinate condizioni è molto bassa, per non dire quasi inesistente, tenendo conto inoltre che i moduli fotovoltaici in esame hanno all'incirca 12/13 anni e pertanto circa al 50% della loro efficienza (vita media utile circa 25 anni), si ritiene di poter assegnare un valore unitario pari ad euro 67,00 a metro quadrato, determinato dal valore attualizzato del lastrico solare e dei sovrastanti pannelli fotovoltaici.

Si precisa che non può essere considerato nella presente valutazione l'intero impianto fotovoltaico esistente compreso di cabina Enel primaria, cavetteria, ed opere annesse e connesse, in quanto non integralmente oggetto di pignoramento (la Cabina Enel mapp. 514 sub. 1 è a capo di altra ditta); oltre a non essere assolutamente di competenza tecnica e conoscitiva del sottoscritto; occorrerebbero tra l'altro opportune verifiche ed approfonditi accertamenti sull'effettiva funzionalità dell'impianto ad oggi, che potrebbero essere esclusivamente svolte da periti o ingegneri del settore e non certo dal presente CTU (geometra in campo edile e topografico). La stima dell'intero impianto fotovoltaico andrebbe effettuata pertanto da un tecnico competente del settore considerando anche gli aspetti della Convenzione GSE (se ancora in essere), attuale produttività e quant'altro...

La valutazione del bene sarà pertanto data dal prodotto della superficie commerciale per il relativo prezzo unitario scaturito sulla base delle indagini e considerazioni succitate, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano al momento della stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Lastrico solare Marsaglia (CN) - strada Sant' Antonio	1377,00 mq	67,00 €/mq	€ 92.259,00	100,00%	€ 92.259,00
				Valore di stima:	€ 92.259,00

Valore di stima: € 92.259,00

## Deprezzamenti



Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia e immediatezza nella vendita	20,00	%

**Valore finale di stima: € 73.807,20**

- adeguamenti/oneri/spese/crediti riduzione del valore del 20% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per l'immediatezza della vendita giudiziaria e per rimborso forfettario di eventuali spese di varia natura ed insolute nel quinquennio anteriore alla vendita non conteggiate, attualmente non ancora conteggiabili e quant'altro necessario e non quantificabile nell'immediato e con riferimento all'emanazione del decreto di trasferimento

- Oneri notarili/giudiziari/registro/ipotecari e catastali e spese di trascrizione/cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni: a norma della legislazione vigente saranno quantificabili con precisione solamente dopo l'avvenuta assegnazione del bene all'incanto con la chiusura del procedimento.

## LOTTO 4

- Bene N° 4** - Compendio pignorato ubicato a Bonvicino (CN) - ambito territorio comunale di Bonvicino Trattasi di terreni agricoli ubicati in zona collinare (Langa) nel territorio comunale di competenza; alcuni accessibili mediamente tramite vie asfaltate e carrareccie sterrate; in gran parte incolti, boschivi e posti in declivio. Gli appezzamenti inerenti il fg. 5 sono ubicati a valle del mappale 415 relativo al capannone agricolo di cui al lotto 1.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 27, Qualità seminativo/pascolo - Fg. 4, Part. 37, Qualità Bosco ceduo - Fg. 5, Part. 449, Qualità Vigneto - Fg. 5, Part. 450, Qualità Vigneto - Fg. 5, Part. 451, Qualità Pascolo - Fg. 5, Part. 452, Qualità Pascolo

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

Valore di stima del bene: € 3.301,96

Per una coerente ed attendibile formulazione di stima a valore di mercato di un bene immobile del presente tipo, occorre individuare gli aspetti economici da considerare in relazione alle finalità per cui è richiesta la perizia, attraverso la scelta dell'approccio più consono e adatto.

Per la tipologia del bene in esame, la sua conformazione ed ubicazione, le sue caratteristiche, ecc.. si ritiene di utilizzare come procedimento di valutazione il metodo sintetico per comparazione diretta con altri immobili simili.

Determinata la consistenza dell'immobile oggetto di valutazione occorrerà procedere all'individuazione del suo più probabile valore unitario.

Pertanto sono state eseguite le opportune indagini su beni analoghi, in zone similari limitrofe, consultato tecnici esperti della zona in esame, operatori del settore ed agenzie immobiliari, assunte tutte le informazioni necessarie del caso, tenuto conto di tutte le circostanze intrinseche ed estrinseche, ed in particolare:

  - la posizione ed esposizione degli appezzamenti;
  - la situazione del mercato locale per immobili del presente tipo;
  - se sono di comodo accesso dalle vie pubbliche;
  - se sono irrigui o meno;
  - se pianeggianti o scoscesi;
  - se produttivi o incolti;



- se concessi attualmente in locazione o meno.

Vista la natura degli immobili in esame si ritiene di poter assegnare un valore unitario medio pari ad euro 1.500,00 a giornata piemontese.

La valutazione del bene sarà pertanto data dal prodotto della superficie nominale complessiva degli appezzamenti per il relativo prezzo unitario scaturito sulla base delle indagini e considerazioni succitate, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano al momento della stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Compendio pignorato Bonvicino (CN) - ambito territorio comunale di Bonvicino	8387,00 mq	0,39 €/mq	€ 3.301,96	100,00%	€ 3.301,96
				Valore di stima:	€ 3.301,96

Valore di stima: € 3.301,96

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia e immediatezza nella vendita	10,00	%

**Valore finale di stima: € 2.971,76**

## LOTTO 5

- Bene N° 5** - Compendio pignorato ubicato a Marsaglia (CN) - ambito territorio comunale di Marsaglia Trattasi di terreni agricoli ubicati in zona collinare (Langa) nel territorio comunale di competenza; alcuni accessibili mediamente tramite vie asfaltate e carrareccie sterrate; in gran parte incolti, boschivi e posti in declivio.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 204, Qualità Bosco misto - Fg. 12, Part. 214, Qualità Bosco ad alto fusto - Fg. 12, Part. 215, Qualità Bosco misto - Fg. 12, Part. 221, Qualità Seminativo - Fg. 12, Part. 223, Qualità Seminativo - Fg. 12, Part. 236, Qualità Seminativo - Fg. 12, Part. 237, Qualità Pascolo - Fg. 12, Part. 281, Qualità Seminativo - Fg. 12, Part. 295, Qualità Pascolo - Fg. 14, Part. 105, Qualità Incolto produttivo - Fg. 14, Part. 19, Qualità Seminativo - Fg. 14, Part. 58, Qualità seminativo/prato - Fg. 14, Part. 59, Qualità Pascolo - Fg. 14, Part. 77, Qualità Bosco misto - Fg. 14, Part. 84, Qualità Seminativo - Fg. 14, Part. 87, Qualità Castagneto da frutto - Fg. 15, Part. 345, Qualità Prato - Fg. 15, Part. 361, Qualità Seminativo - Fg. 15, Part. 54, Qualità pascolo/prato - Fg. 15, Part. 55, Qualità Prato - Fg. 15, Part. 56, Qualità Prato - Fg. 15, Part. 57, Qualità Prato - Fg. 15, Part. 58, Qualità Prato - Fg. 15, Part. 59, Qualità Prato - Fg. 8, Part. 148, Qualità Bosco ceduo - Fg. 12, Part. 197, Qualità Bosco ceduo - Fg. 13, Part. 158, Qualità Incolto produttivo - Fg. 13, Part. 176, Qualità Incolto produttivo - Fg. 13, Part. 319, Qualità



prato/incolt prod - Fg. 13, Part. 342, Qualità Incolto produttivo - Fg. 13, Part. 343, Qualità Incolto produttivo - Fg. 14, Part. 112, Qualità Pascolo - Fg. 14, Part. 123, Qualità Incolto produttivo - Fg. 12, Part. 169, Qualità Bosco misto - Fg. 12, Part. 199, Qualità Seminativo

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

Valore di stima del bene: € 27.076,08

Per una coerente ed attendibile formulazione di stima a valore di mercato di un bene immobile del presente tipo, occorre individuare gli aspetti economici da considerare in relazione alle finalità per cui è richiesta la perizia, attraverso la scelta dell'approccio più consono e adatto.

Per la tipologia del bene in esame, la sua conformazione ed ubicazione, le sue caratteristiche, ecc.. si ritiene di utilizzare come procedimento di valutazione il metodo sintetico per comparazione diretta con altri immobili simili.

Determinata la consistenza dell'immobile oggetto di valutazione occorrerà procedere all'individuazione del suo più probabile valore unitario.

Pertanto sono state eseguite le opportune indagini su beni analoghi, in zone similari limitrofe, consultato tecnici esperti della zona in esame, operatori del settore ed agenzie immobiliari, assunte tutte le informazioni necessarie del caso, tenuto conto di tutte le circostanze intrinseche ed estrinseche, ed in particolare:

- la posizione ed esposizione degli appezzamenti;
- la situazione del mercato locale per immobili del presente tipo;
- se sono di comodo accesso dalle vie pubbliche;
- se sono irrigui o meno;
- se pianeggianti o scoscesi;
- se produttivi o incolti;
- se concessi attualmente in locazione o meno.

Vista la natura degli immobili in esame si ritiene di poter assegnare un valore unitario medio pari a circa euro 1.372,00 a giornata piemontese, considerando che i singoli appezzamenti (particelle) oscillano da un valore minimo di € 1.000,00/gp ad un massimo di € 2.000,00/gp.

La valutazione del bene sarà pertanto data dal prodotto della superficie nominale complessiva degli appezzamenti per il relativo prezzo unitario scaturito sulla base delle indagini e considerazioni succitate, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano al momento della stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Compendio pignorato Marsaglia (CN) - ambito territorio comunale di Marsaglia	75180,00 mq	0,36 €/mq	€ 27.076,08	100,00%	€ 27.076,08
Valore di stima:					€ 27.076,08

Valore di stima: € 27.076,08

## Deprezzamenti



Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia e immediatezza nella vendita	10,00	%

**Valore finale di stima: € 24.368,47**

## LOTTO 6

- Bene N° 6** - Compendio pignorato ubicato a Murazzano (CN) - ambito territorio comunale di Murazzano Trattasi di terreni agricoli ubicati in zona collinare (Langa) nel territorio comunale di competenza; alcuni comodamente accessibili tramite vie asfaltate e carrareccie sterrate; gli appezzamenti inerenti il fg.3 anche se un po' scoscesi sono prati coltivati ad erba e fienagione con comodo accesso; così come per quelli facenti parte dei fg. 15 e 31 che sono di natura pianeggiante e coltivati in parte a seminativi/grano; invece quelli inerenti i fg. 33 e 34 sono incolti, boschivi e posti in declivio. Identificato al catasto Terreni - Fg. 15, Part. 20, Qualità Seminativo - Fg. 33, Part. 199, Qualità Seminativo - Fg. 3, Part. 180, Qualità Seminativo - Fg. 3, Part. 298, Qualità Seminativo - Fg. 31, Part. 107, Qualità Seminativo - Fg. 33, Part. 202, Qualità Seminativo - Fg. 33, Part. 220, Qualità Pascolo - Fg. 33, Part. 221, Qualità Pascolo - Fg. 33, Part. 222, Qualità Pascolo - Fg. 33, Part. 223, Qualità Seminativo - Fg. 34, Part. 47, Qualità Pascolo

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

Valore di stima del bene: € 14.124,02

Per una coerente ed attendibile formulazione di stima a valore di mercato di un bene immobile del presente tipo, occorre individuare gli aspetti economici da considerare in relazione alle finalità per cui è richiesta la perizia, attraverso la scelta dell'approccio più consona e adatto.

Per la tipologia del bene in esame, la sua conformazione ed ubicazione, le sue caratteristiche, ecc.. si ritiene di utilizzare come procedimento di valutazione il metodo sintetico per comparazione diretta con altri immobili simili.

Determinata la consistenza dell'immobile oggetto di valutazione occorrerà procedere all'individuazione del suo più probabile valore unitario.

Pertanto sono state eseguite le opportune indagini su beni analoghi, in zone similari limitrofe, consultato tecnici esperti della zona in esame, operatori del settore ed agenzie immobiliari, assunte tutte le informazioni necessarie del caso, tenuto conto di tutte le circostanze intrinseche ed estrinseche, ed in particolare:

- la posizione ed esposizione degli appezzamenti;
- la situazione del mercato locale per immobili del presente tipo;
- se sono di comodo accesso dalle vie pubbliche;
- se sono irrigui o meno;
- se pianeggianti o scoscesi;
- se produttivi o incolti;
- se concessi attualmente in locazione o meno.

Vista la natura degli immobili in esame si ritiene di poter assegnare un valore unitario medio pari a circa euro 2.200,00 a giornata piemontese, considerando che i singoli appezzamenti (particelle) oscillano da un valore minimo di € 1.500,00/gp ad un massimo di € 3.000,00/gp.

La valutazione del bene sarà pertanto data dal prodotto della superficie nominale complessiva degli appezzamenti per il relativo prezzo unitario scaturito sulla base delle indagini e considerazioni succitate, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano al momento della stima.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Compendio pignorato Murazzano (CN) - ambito territorio comunale di Murazzano	24409,00 mq	0,58 €/mq	€ 14.124,02	100,00%	€ 14.124,02
				Valore di stima:	€ 14.124,02

Valore di stima: € 14.124,02

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia e immediatezza nella vendita	10,00	%

**Valore finale di stima: € 12.711,62**

### LOTTO 7

- Bene N° 7** - Compendio pignorato ubicato a Mombarcaro (CN) - ambito territorio comunale di Mombarcaro

Trattasi di terreni agricoli ubicati in zona collinare (Langa) nel territorio comunale di competenza; alcuni accessibili mediamente tramite vie asfaltate e carrareccie sterrate; in gran parte incolti, boschivi e posti in declivio.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 15, Part. 15, Qualità Bosco ad alto fusto - Fg. 15, Part. 239, Qualità Prato - Fg. 9, Part. 122, Qualità Bosco ceduo

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

Valore di stima del bene: € 6.853,14

Per una coerente ed attendibile formulazione di stima a valore di mercato di un bene immobile del presente tipo, occorre individuare gli aspetti economici da considerare in relazione alle finalità per cui è richiesta la perizia, attraverso la scelta dell'approccio più consona e adatto.

Per la tipologia del bene in esame, la sua conformazione ed ubicazione, le sue caratteristiche, ecc.. si ritiene di utilizzare come procedimento di valutazione il metodo sintetico per comparazione diretta con altri immobili simili.

Determinata la consistenza dell'immobile oggetto di valutazione occorrerà procedere all'individuazione del suo più probabile valore unitario.

Pertanto sono state eseguite le opportune indagini su beni analoghi, in zone similari limitrofe, consultato tecnici esperti della zona in esame, operatori del settore ed agenzie immobiliari, assunte tutte le informazioni necessarie del caso, tenuto conto di tutte le circostanze intrinseche ed estrinseche, ed in particolare:

  - la posizione ed esposizione degli appezzamenti;
  - la situazione del mercato locale per immobili del presente tipo;
  - se sono di comodo accesso dalle vie pubbliche;
  - se sono irrigui o meno;
  - se pianeggianti o scoscesi;



- se produttivi o incolti;
- se concessi attualmente in locazione o meno.

Vista la natura degli immobili in esame si ritiene di poter assegnare un valore unitario medio pari ad euro 1.500,00 a giornata piemontese.

La valutazione del bene sarà pertanto data dal prodotto della superficie nominale complessiva degli appezzamenti per il relativo prezzo unitario scaturito sulla base delle indagini e considerazioni succitate, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano al momento della stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Compendio pignorato Mombarcaro (CN) - ambito territorio comunale di Mombarcaro	17407,00 mq	0,39 €/mq	€ 6.853,14	100,00%	€ 6.853,14
				Valore di stima:	€ 6.853,14

Valore di stima: € 6.853,14

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia e immediatezza nella vendita	10,00	%

**Valore finale di stima: € 6.167,83**

### LOTTO 8

- Bene N° 8** - Terreno ubicato a Igliano (CN) - ambito territorio comunale di Igliano trattasi di un unico appezzamento di terreno agricolo ubicato in zona collinare (Langa) nel territorio comunale di competenza; poco accessibile, incolto, boschivo e posto in declivio. Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 2, Qualità Bosco ceduo  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 683,73  
 Per una coerente ed attendibile formulazione di stima a valore di mercato di un bene immobile del presente tipo, occorre individuare gli aspetti economici da considerare in relazione alle finalità per cui è richiesta la perizia, attraverso la scelta dell'approccio più consono e adatto.  
 Per la tipologia del bene in esame, la sua conformazione ed ubicazione, le sue caratteristiche, ecc.. si ritiene di utilizzare come procedimento di valutazione il metodo sintetico per comparazione diretta con altri immobili simili.  
 Determinata la consistenza dell'immobile oggetto di valutazione occorrerà procedere all'individuazione





del suo più probabile valore unitario.

Pertanto sono state eseguite le opportune indagini su beni analoghi, in zone similari limitrofe, consultato tecnici esperti della zona in esame, operatori del settore ed agenzie immobiliari, assunte tutte le informazioni necessarie del caso, tenuto conto di tutte le circostanze intrinseche ed estrinseche, ed in particolare:

- la posizione ed esposizione degli appezzamenti;
- la situazione del mercato locale per immobili del presente tipo;
- se sono di comodo accesso dalle vie pubbliche;
- se sono irrigui o meno;
- se pianeggianti o scoscesi;
- se produttivi o incolti;
- se concessi attualmente in locazione o meno.

Vista la natura dell'immobile in esame si ritiene di poter assegnare un valore unitario medio pari ad euro 1.000,00 a giornata piemontese.

La valutazione del bene sarà pertanto data dal prodotto della superficie nominale complessiva degli appezzamenti per il relativo prezzo unitario scaturito sulla base delle indagini e considerazioni succitate, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano al momento della stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 8 - Terreno Igliano (CN) - ambito territorio comunale di Igliano	2605,00 mq	0,26 €/mq	€ 683,73	100,00%	€ 683,73
				Valore di stima:	€ 683,73

Valore di stima: € 683,73

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia e immediatezza nella vendita	10,00	%

**Valore finale di stima: € 615,36**

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si fa presente che l'immobile in Marsaglia Fg. 13 part. 514/1 è stato alienato con DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI del 28/10/2021 Numero di repertorio 655/2021 TRIBUNALE DI CUNEO trascritto il 07/12/2021 nn 9764/8080 a favore della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Sede MURAZZANO (CN) Codice fiscale 03901290043.



Trattasi di un modesto fabbricato destinato a cabina Enel annesso ai capannoni inerenti i lotti 2 e 3 (mapp. 515 e 523), tramite impianto fotovoltaico esistente, ubicato in zona agricola nei pressi della borgata Tarè di Marsaglia. Il bene in esame è stato costruito intorno al 2011/2012 d'ausilio all'impianto fotovoltaico in essere.

Pertanto non può essere considerato nella presente perizia estimativa in quanto, anche se elencato (erroneamente) nella nota di trascrizione del pignoramento, non è più ad oggi di proprietà dell'esecutata.

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 22/05/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Dardanelli Ermano

#### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Estratti di mappa - PLANIMETRIE ED ESTRATTI DI MAPPA
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - COPIE VAR. CATASTALI DOCFA CAPANNONI
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - VISURA CATASTALE COMPLETA
- ✓ N° 4 Foto - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ N° 5 Certificato destinazione urbanistica - CERTIFICATI DI DESTINAZIONE URBANISTICA
- ✓ N° 6 Altri allegati - ACCESSO AGLI ATTI E DOCUMENTAZIONE URBANISTICA BONVICINO
- ✓ N° 7 Altri allegati - ACCESSO AGLI ATTI E DOCUMENTAZIONE URBANISTICA MARSAGLIA
- ✓ N° 8 Altri allegati - COPIA ATTO ACQUISTO P.TA' SUPERFICIARIA BONVICINO
- ✓ N° 9 Altri allegati - ELENCO FORMALITA' VENTENNIO E AGGIORNAMENTO ISPEZIONI IPOTECARIE
- ✓ N° 10 Altri allegati - ISPEZIONE AGENZIA ENTRATE E COPIA CONTRATTO AFFITTO TERRENI AGRICOLI
- ✓ N° 11 Altri allegati - ELENCO SPESE A PIE' DI LISTA



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Compendio pignorato ubicato a Bonvicino (CN) - Frazione Lovera Beppi  
Trattasi esclusivamente di porzione di capannone prefabbricato ad uso agricolo (stalla), ubicato in zona agricola in località Lovera Beppi di Bonvicino, consistente nella copertura/lastrico solare identificata al fg. 5 mapp. 415 subb. 6 e 7 (ex sub. 5), con sovrastante impianto fotovoltaico. Si considera nella stima solamente la parte intestata all'esecutata, e cioè la "proprietà per l'area 1/1", identificabile e corrispondente alla copertura/lastrico solare (sub.6) in quanto il sub. 7 (D/1) è riferito al suddetto impianto fotovoltaico a capo della ditta estranea alla presente procedura, che attualmente detiene la "proprietà superficiaria 1/1". Oltre ad una cabina Enel primaria esistente annessa all'impianto fotovoltaico suddetto ed identificata al mapp. 415 sub. 4, della quale viene considerata, ai fini della stima, esclusivamente come contenitore senza considerare il valore dell'impianto ivi esistente in quanto non oggetto di perizia, essendo riferito all'impianto fotovoltaico. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 415, Sub. 4, Categoria D1 - Fg. 5, Part. 415, Sub. 6, Categoria F5 - Fg. 5, Part. 415, Sub. 7, Categoria D1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1), Proprietà per l'area (1/1) Destinazione urbanistica: Gli immobili risultano in area urbanistica identificata come AREE AGRICOLE con modalità di intervento e destinazioni ammesse previste dagli artt. 19 e 20 N.T.A; sono ubicati in area sottoposta a vincolo idrogeologico R.D. 30/12/1923 n.3267 e s.m.i. il mappale 415 del Fg 5 è ubicato in parte in area a classe geologica II e in parte in area a classe geologica III (vedasi C.D.U. allegato)

**Prezzo base d'asta: € 32.860,00**

### LOTTO 2

---

- **Bene N° 2** - Lastrico solare ubicato a Marsaglia (CN) - strada Sant' Antonio  
Trattasi esclusivamente di porzione di capannone prefabbricato ad uso stalla, ubicato in zona agricola nei pressi della borgata Tarè di Marsaglia, consistente nella copertura/lastrico solare identificata al fg. 13 mapp. 515 sub. 4, con sovrastante impianto fotovoltaico. L'edificio in esame è stato costruito negli anni 2011/2012. Il progetto era stato autorizzato in data 31/03/2010 con Permesso di Costruire gratuito n. 04/10 rilasciato a nome dell'esecutata, con inizio lavori avvenuto in data 30/03/2011; come indicato nella relazione tecnica allegata alla richiesta di PDC inerente lavori di nuova costruzione di fabbricati rurali ad uso ricovero bestiame, con il tetto del capannone prefabbricato costituito da manto di copertura con posa di pannelli fotovoltaici. Come rilevato dalle operazioni fotogrammetriche con drone, sul lastrico solare in esame sono presenti n. 688 pannelli fotovoltaici (moduli da 230 watt), di cui circa un centinaio danneggiati e divelti insieme a parte della lamiera di copertura a seguito di evento calamitoso del 2019. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 515, Sub. 4, Categoria D1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile in esame ricade in AREA AGRICOLA soggetta a fascia di rispetto stradale (zona D: zone mediamente stabili) (vedasi C.D.U. allegato)

**Prezzo base d'asta: € 63.931,20**

### LOTTO 3

---



- **Bene N° 3** - Lastrico solare ubicato a Marsaglia (CN) - strada Sant' Antonio  
Trattasi esclusivamente di porzione di capannone prefabbricato ad uso stalla, ubicato in zona agricola nei pressi della borgata Tarè di Marsaglia, consistente nella copertura/lastrico solare identificata al fg. 13 mapp. 523 sub. 4, con sovrastante impianto fotovoltaico. L'edificio in esame è stato costruito negli anni 2011/2012. Il progetto era stato autorizzato in data 31/03/2010 con Permesso di Costruire gratuito n. 04/10 rilasciato a nome dell'esecutata, con inizio lavori avvenuto in data 30/03/2011; come indicato nella relazione tecnica allegata alla richiesta di PDC inerente lavori di nuova costruzione di fabbricati rurali ad uso ricovero bestiame, con il tetto del capannone prefabbricato costituito da manto di copertura con posa di pannelli fotovoltaici. Come rilevato dalle operazioni fotogrammetriche con drone, sul lastrico solare in esame sono presenti n. 738 pannelli fotovoltaici (moduli da 230 watt). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 523, Sub. 4, Categoria D1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile in esame ricade in AREA AGRICOLA (zona D: zone mediamente stabili) (vedasi C.D.U. allegato)

**Prezzo base d'asta: € 73.807,20**

## LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Compendio pignorato ubicato a Bonvicino (CN) - ambito territorio comunale di Bonvicino  
Trattasi di terreni agricoli ubicati in zona collinare (Langa) nel territorio comunale di competenza; alcuni accessibili mediamente tramite vie asfaltate e carrareccie sterrate; in gran parte incolti, boschivi e posti in declivio. Gli appezzamenti inerenti il fg. 5 sono ubicati a valle del mappale 415 relativo al capannone agricolo di cui al lotto 1. Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 27, Qualità seminativo/pascolo - Fg. 4, Part. 37, Qualità Bosco ceduo - Fg. 5, Part. 449, Qualità Vigneto - Fg. 5, Part. 450, Qualità Vigneto - Fg. 5, Part. 451, Qualità Pascolo - Fg. 5, Part. 452, Qualità Pascolo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Gli immobili risultano in area urbanistica identificata come AREE AGRICOLE con modalità di intervento e destinazioni ammesse previste dagli artt. 19 e 20 N.T.A; sono ubicati in area sottoposta a vincolo idrogeologico R.D. 30/12/1923 n.3267 e s.m.i. il mappale 27 parte del Fg 4 è ubicato in area a classe geologica II; il mappale 37 del Fg 4, 449 parte, 451, 452 parte del Fg 5 sono ubicati in area a classe geologica III; il mappale 27 parte del Fg 4 è ubicato in area a classe geologica IIIa1; il mappale 27 parte del Fg 4 è ubicato in area a classe geologica IIIa2; i mappali 449 parte, 450, 452 parte del Fg 5 sono ubicati in area a classe geologica IIIa3; i mappali 27 parte, 37 del Fg 4 ed i mappali 449 parte, 450 parte, 451 parte, 452 parte del Fg 5 ricadono in Aree Boscate - Inedificabili. i mappali 449 parte, 450 parte del Fg 5 ricadono in aree sottoposte a vincolo paesaggistico, ai sensi dell'art. 142 del D.lgs n. 42/2004 e s.m.i. (vedasi C.D.U. allegato)

**Prezzo base d'asta: € 2.971,76**

## LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Compendio pignorato ubicato a Marsaglia (CN) - ambito territorio comunale di Marsaglia  
Trattasi di terreni agricoli ubicati in zona collinare (Langa) nel territorio comunale di competenza; alcuni accessibili mediamente tramite vie asfaltate e carrareccie sterrate; in gran parte incolti, boschivi e posti in declivio. Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 204, Qualità Bosco misto - Fg. 12, Part. 214, Qualità Bosco ad alto fusto - Fg. 12, Part. 215, Qualità Bosco misto - Fg. 12, Part. 221, Qualità Seminativo - Fg. 12, Part. 223, Qualità Seminativo - Fg. 12, Part. 236, Qualità Seminativo - Fg. 12, Part. 237, Qualità Pascolo - Fg. 12, Part. 281, Qualità Seminativo - Fg. 12, Part. 295, Qualità Pascolo - Fg. 14, Part. 105, Qualità Incolto



produttivo - Fg. 14, Part. 19, Qualità Seminativo - Fg. 14, Part. 58, Qualità seminativo/prato - Fg. 14, Part. 59, Qualità Pascolo - Fg. 14, Part. 77, Qualità Bosco misto - Fg. 14, Part. 84, Qualità Seminativo - Fg. 14, Part. 87, Qualità Castagneto da frutto - Fg. 15, Part. 345, Qualità Prato - Fg. 15, Part. 361, Qualità Seminativo - Fg. 15, Part. 54, Qualità pascolo/prato - Fg. 15, Part. 55, Qualità Prato - Fg. 15, Part. 56, Qualità Prato - Fg. 15, Part. 57, Qualità Prato - Fg. 15, Part. 58, Qualità Prato - Fg. 15, Part. 59, Qualità Prato - Fg. 8, Part. 148, Qualità Bosco ceduo - Fg. 12, Part. 197, Qualità Bosco ceduo - Fg. 13, Part. 158, Qualità Incolto produttivo - Fg. 13, Part. 176, Qualità Incolto produttivo - Fg. 13, Part. 319, Qualità prato/incolt prod - Fg. 13, Part. 342, Qualità Incolto produttivo - Fg. 13, Part. 343, Qualità Incolto produttivo - Fg. 14, Part. 112, Qualità Pascolo - Fg. 14, Part. 123, Qualità Incolto produttivo - Fg. 12, Part. 169, Qualità Bosco misto - Fg. 12, Part. 199, Qualità Seminativo

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

Destinazione urbanistica: come indicato nel C.D.U. rilasciato dal Comune di Marsaglia i beni inerenti il presente lotto sono così individuati: Foglio 8 Mappale 148 Ricade in area agricola, soggetta a area boscata, (Zona A: zone di frana e zone di potenzialmente dissestabili, Zona C: zone stabili, Zona D: zone mediamente stabili). Foglio 12 Mappali 169-214-215-221-237 Ricadono in area agricola (Zona D: zone mediamente stabili). Foglio 13 Mappali 158-176-319-343-523 Ricadono in area agricola (Zona D: zone mediamente stabili). Foglio 14 Mappale 84 Ricade in area agricola (Zona D: zone mediamente stabili). Foglio 15 Mappali 345-55-56-57-59 Ricadono in area agricola (Zona D: zone mediamente stabili). Foglio 15 Mappale 361 Ricade in area agricola, soggetta a fascia di rispetto stradale, a area boscata (Zona D: zone mediamente stabili). Foglio 12 Mappale 197 Ricade in area agricola (Zona B: zone alluvionabili). Foglio 12 Mappali 199-236 Ricadono in area agricola, (Zona A: zone di frana e zone di potenzialmente dissestabili, Zona D: zone mediamente stabili). Foglio 12 Mappale 204 Ricade in area agricola, soggetta a area boscata, (Zona A: zone di frana e zone di potenzialmente dissestabili, Zona D: zone mediamente stabili). Foglio 12 Mappale 223 Ricade in area agricola (Zona A: zone di frana e zone di potenzialmente dissestabili). Foglio 12 Mappale 281 Ricade in area agricola, soggetta a fascia di rispetto stradale (Zona A: zone di frana e zone di potenzialmente dissestabili). Foglio 12 Mappale 295 Ricade in area agricola, soggetta a fascia di rispetto stradale, (Zona A: zone di frana e zone di potenzialmente dissestabili, Zona D: zone mediamente stabili). Foglio 13 Mappale 342 Ricade in area agricola, soggetta a vincolo paesaggistico (L. n.431/85) (Zona D: zone mediamente stabili). Foglio 13 Mappali 514-515 Ricadono in area agricola, soggette a fascia di rispetto stradale (Zona D: zone mediamente stabili). Foglio 14 Mappali 105-123-19-58-59 Ricadono in area agricola, soggette a fascia di rispetto stradale (Zona D: zone mediamente stabili). Foglio 15 Mappale 58 Ricade in area agricola, soggette a fascia di rispetto stradale (Zona D: zone mediamente stabili). Foglio 14 Mappali 112-77-87 Ricadono in area agricola, (Zona B: zone alluvionabili, Zona D: zone mediamente stabili). Foglio 15 Mappale 54 Ricade in area agricola, soggetta a area boscata (Zona D: zone mediamente stabili). (vedasi C.D.U. allegato)

**Prezzo base d'asta: € 24.368,47**

## LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Compendio pignorato ubicato a Murazzano (CN) - ambito territorio comunale di Murazzano Trattasi di terreni agricoli ubicati in zona collinare (Langa) nel territorio comunale di competenza; alcuni comodamente accessibili tramite vie asfaltate e carrareccie sterrate; gli appezzamenti inerenti il fg.3 anche se un po' scoscesi sono prati coltivati ad erba e fienagione con comodo accesso; così come per quelli facenti parte dei fg. 15 e 31 che sono di natura pianeggiante e coltivati in parte a seminativi/grano; invece quelli inerenti i fg. 33 e 34 sono incolti, boschivi e posti in declivio. Identificato al catasto Terreni - Fg. 15, Part. 20, Qualità Seminativo - Fg. 33, Part. 199, Qualità Seminativo - Fg. 3, Part. 180, Qualità Seminativo - Fg. 3, Part. 298, Qualità Seminativo - Fg. 31, Part. 107, Qualità Seminativo - Fg. 33, Part. 202, Qualità Seminativo - Fg. 33, Part. 220, Qualità Pascolo - Fg. 33, Part. 221, Qualità Pascolo - Fg. 33, Part. 222, Qualità Pascolo - Fg. 33, Part. 223, Qualità Seminativo - Fg. 34, Part. 47, Qualità Pascolo



L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Gli immobili risultano in area urbanistica identificata come Area Agricola "H" disciplinata dall'Art. 25 delle N.T.A. per quanto riguarda le prescrizioni si fa riferimento alle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) ed alle tabelle di Zona depositate presso gli uffici del Comune di Murazzano. (vedasi C.D.U. allegato)

**Prezzo base d'asta: € 12.711,62**

## **LOTTO 7**

---

- **Bene N° 7** - Compendio pignorato ubicato a Mombarcaro (CN) - ambito territorio comunale di Mombarcaro  
Trattasi di terreni agricoli ubicati in zona collinare (Langa) nel territorio comunale di competenza; alcuni accessibili mediamente tramite vie asfaltate e carrareccie sterrate; in gran parte incolti, boschivi e posti in declivio.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 15, Part. 15, Qualità Bosco ad alto fusto - Fg. 15, Part. 239, Qualità Prato - Fg. 9, Part. 122, Qualità Bosco ceduo  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: i terreni costituenti il presente lotto, situati nel Comune di Mombarcaro ricadono tutti in Area agricola normata dall' Art.20 delle N.t.A., contenenti le prescrizioni urbanistiche del P.R.G.C. vigente. (vedasi C.D.U. allegato)

**Prezzo base d'asta: € 6.167,83**

## **LOTTO 8**

---

- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Igliano (CN) - ambito territorio comunale di Igliano  
trattasi di un unico appezzamento di terreno agricolo ubicato in zona collinare (Langa) nel territorio comunale di competenza; poco accessibile, incolto, boschivo e posto in declivio.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 2, Qualità Bosco ceduo  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: il terreno censito al mappale 2 del Foglio 2 del Comune di IGLIANO ricade in aree agricole produttive (E), tali aree sono normate con riferimento all'art.13 delle N.T.A. e in aree soggette a vincolo idrogeologico, tali aree sono normate con riferimento all'art.20 delle N.T.A. (vedasi C.D.U. allegato)

**Prezzo base d'asta: € 615,36**



## SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 111/2023 DEL R.G.E.

### LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 32.860,00

Bene N° 1 - Compendio pignorato			
<b>Ubicazione:</b>	Bonvicino (CN) - Frazione Lovera Beppi		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà Proprietà per l'area	<b>Quota</b>	1/1 1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Compendio pignorato Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 415, Sub. 4, Categoria D1 - Fg. 5, Part. 415, Sub. 6, Categoria F5 - Fg. 5, Part. 415, Sub. 7, Categoria D1	<b>Superficie</b>	3286,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Considerando che, come si evince dalle varie pratiche edilizie dedotte dall'accesso agli atti effettuato dal sottoscritto, la trasformazione dei vecchi stabili sino ad arrivare all'attuale consistenza, in particolare della copertura (tetto) oggetto di pignoramento, avvenuta nell'arco di oltre 20 anni (dal 2001), lo stato conservativo generale è attualmente discreto; dalle riprese fotografiche effettuate con l'ausilio di un drone non sono state rilevate particolari problematiche, né rilevanti degradi sulla copertura, per quello che si è potuto visionare, considerando che gran parte del tetto è occupata dai pannelli fotovoltaici dell'impianto.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi esclusivamente di porzione di capannone prefabbricato ad uso agricolo (stalla), ubicato in zona agricola in località Lovera Beppi di Bonvicino, consistente nella copertura/lastrico solare identificata al fg. 5 mapp. 415 subb. 6 e 7 (ex sub. 5), con sovrastante impianto fotovoltaico. Si considera nella stima solamente la parte intestata all'esecutata, e cioè la "proprietà per l'area 1/1", identificabile e corrispondente alla copertura/lastrico solare (sub.6) in quanto il sub. 7 (D/1) è riferito al suddetto impianto fotovoltaico a capo della ditta estranea alla presente procedura, che attualmente detiene la "proprietà superficiaria 1/1". Oltre ad una cabina Enel primaria esistente annessa all'impianto fotovoltaico suddetto ed identificata al mapp. 415 sub. 4, della quale viene considerata, ai fini della stima, esclusivamente come contenitore senza considerare il valore dell'impianto ivi esistente in quanto non oggetto di perizia, essendo riferito all'impianto fotovoltaico.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		

### LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 63.931,20

Bene N° 2 - Lastrico solare			
<b>Ubicazione:</b>	Marsaglia (CN) - strada Sant' Antonio		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Lastrico solare Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 515, Sub. 4, Categoria D1	<b>Superficie</b>	1402,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Considerando che la costruzione dello stabile in esame risale all'incirca all'anno 2012, lo stato conservativo generale è attualmente discreto; da quanto si evince dalle riprese fotografiche effettuate con l'ausilio di un drone, per quello che si è potuto visionare considerando che gran parte del tetto è occupata dai pannelli fotovoltaici dell'impianto, non vi sono rilevanti degradi a carattere generale sulla copertura. Si segnala in merito che, a seguito di eventi atmosferici (probabile nubifragio con tromba d'aria) verificatisi nel 2019, è stata divelta parte della lamiera di copertura con i sovrastanti pannelli fotovoltaici per una superficie di circa 90/100 mq.		





<b>Descrizione:</b>	Trattasi esclusivamente di porzione di capannone prefabbricato ad uso stalla, ubicato in zona agricola nei pressi della borgata Tarè di Marsaglia, consistente nella copertura/lastrico solare identificata al fg. 13 mapp. 515 sub. 4, con sovrastante impianto fotovoltaico. L'edificio in esame è stato costruito negli anni 2011/2012. Il progetto era stato autorizzato in data 31/03/2010 con Permesso di Costruire gratuito n. 04/10 rilasciato a nome dell'esecutata, con inizio lavori avvenuto in data 30/03/2011; come indicato nella relazione tecnica allegata alla richiesta di PDC inerente lavori di nuova costruzione di fabbricati rurali ad uso ricovero bestiame, con il tetto del capannone prefabbricato costituito da manto di copertura con posa di pannelli fotovoltaici. Come rilevato dalle operazioni fotogrammetriche con drone, sul lastrico solare in esame sono presenti n. 688 pannelli fotovoltaici (moduli da 230 watt), di cui circa un centinaio danneggiati e divelti insieme a parte della lamiera di copertura a seguito di evento calamitoso del 2019.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.

### LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 73.807,20

Bene N° 3 - Lastrico solare			
<b>Ubicazione:</b>	Marsaglia (CN) - strada Sant' Antonio		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Lastrico solare Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 523, Sub. 4, Categoria D1	<b>Superficie</b>	1377,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Considerando che la costruzione dello stabile in esame risale all'incirca all'anno 2012, lo stato conservativo generale è attualmente discreto; da quanto si evince dalle riprese fotografiche effettuate con l'ausilio di un drone, per quello che si è potuto visionare considerando che gran parte del tetto è occupata dai pannelli fotovoltaici dell'impianto, non vi sono rilevanti degradi a carattere generale sulla copertura.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi esclusivamente di porzione di capannone prefabbricato ad uso stalla, ubicato in zona agricola nei pressi della borgata Tarè di Marsaglia, consistente nella copertura/lastrico solare identificata al fg. 13 mapp. 523 sub. 4, con sovrastante impianto fotovoltaico. L'edificio in esame è stato costruito negli anni 2011/2012. Il progetto era stato autorizzato in data 31/03/2010 con Permesso di Costruire gratuito n. 04/10 rilasciato a nome dell'esecutata, con inizio lavori avvenuto in data 30/03/2011; come indicato nella relazione tecnica allegata alla richiesta di PDC inerente lavori di nuova costruzione di fabbricati rurali ad uso ricovero bestiame, con il tetto del capannone prefabbricato costituito da manto di copertura con posa di pannelli fotovoltaici. Come rilevato dalle operazioni fotogrammetriche con drone, sul lastrico solare in esame sono presenti n. 738 pannelli fotovoltaici (moduli da 230 watt).		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		

### LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 2.971,76

Bene N° 4 - Compendio pignorato			
<b>Ubicazione:</b>	Bonvicino (CN) - ambito territorio comunale di Bonvicino		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Compendio pignorato Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 27, Qualità seminativo/pascolo - Fg. 4, Part. 37, Qualità Bosco ceduo - Fg. 5, Part. 449, Qualità Vigneto - Fg. 5, Part. 450, Qualità Vigneto - Fg. 5, Part. 451, Qualità Pascolo - Fg. 5,	<b>Superficie</b>	8387,00 mq





	Part. 452, Qualità Pascolo		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di terreni agricoli ubicati in zona collinare (Langa) nel territorio comunale di competenza; alcuni accessibili mediamente tramite vie asfaltate e carrareccie sterrate; in gran parte incolti, boschivi e posti in declivio. Gli appezzamenti inerenti il fg. 5 sono ubicati a valle del mappale 415 relativo al capannone agricolo di cui al lotto 1.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

## LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 24.368,47

Bene N° 5 - Compendio pignorato			
<b>Ubicazione:</b>	Marsaglia (CN) - ambito territorio comunale di Marsaglia		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Compendio pignorato Identificato al catasto Terreni - Fig. 12, Part. 204, Qualità Bosco misto - Fig. 12, Part. 214, Qualità Bosco ad alto fusto - Fig. 12, Part. 215, Qualità Bosco misto - Fig. 12, Part. 221, Qualità Seminativo - Fig. 12, Part. 223, Qualità Seminativo - Fig. 12, Part. 236, Qualità Seminativo - Fig. 12, Part. 237, Qualità Pascolo - Fig. 12, Part. 281, Qualità Seminativo - Fig. 12, Part. 295, Qualità Pascolo - Fig. 14, Part. 105, Qualità Incolto produttivo - Fig. 14, Part. 19, Qualità Seminativo - Fig. 14, Part. 58, Qualità seminativo/prato - Fig. 14, Part. 59, Qualità Pascolo - Fig. 14, Part. 77, Qualità Bosco misto - Fig. 14, Part. 84, Qualità Seminativo - Fig. 14, Part. 87, Qualità Castagneto da frutto - Fig. 15, Part. 345, Qualità Prato - Fig. 15, Part. 361, Qualità Seminativo - Fig. 15, Part. 54, Qualità pascolo/prato - Fig. 15, Part. 55, Qualità Prato - Fig. 15, Part. 56, Qualità Prato - Fig. 15, Part. 57, Qualità Prato - Fig. 15, Part. 58, Qualità Prato - Fig. 15, Part. 59, Qualità Prato - Fig. 8, Part. 148, Qualità Bosco ceduo - Fig. 12, Part. 197, Qualità Bosco ceduo - Fig. 13, Part. 158, Qualità Incolto produttivo - Fig. 13, Part. 176, Qualità Incolto produttivo - Fig. 13, Part. 319, Qualità prato/incolt prod - Fig. 13, Part. 342, Qualità Incolto produttivo - Fig. 13, Part. 343, Qualità Incolto produttivo - Fig. 14, Part. 112, Qualità Pascolo - Fig. 14, Part. 123, Qualità Incolto produttivo - Fig. 12, Part. 169, Qualità Bosco misto - Fig. 12, Part. 199, Qualità Seminativo	<b>Superficie</b>	75180,00 mq



<b>Descrizione:</b>	Trattasi di terreni agricoli ubicati in zona collinare (Langa) nel territorio comunale di competenza; alcuni accessibili mediamente tramite vie asfaltate e carrareccie sterrate; in gran parte incolti, boschivi e posti in declivio.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero

## LOTTO 6 - PREZZO BASE D'ASTA: € 12.711,62

Bene N° 6 - Compendio pignorato			
<b>Ubicazione:</b>	Murazzano (CN) - ambito territorio comunale di Murazzano		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Compendio pignorato Identificato al catasto Terreni - Fig. 15, Part. 20, Qualità Seminativo - Fig. 33, Part. 199, Qualità Seminativo - Fig. 3, Part. 180, Qualità Seminativo - Fig. 3, Part. 298, Qualità Seminativo - Fig. 31, Part. 107, Qualità Seminativo - Fig. 33, Part. 202, Qualità Seminativo - Fig. 33, Part. 220, Qualità Pascolo - Fig. 33, Part. 221, Qualità Pascolo - Fig. 33, Part. 222, Qualità Pascolo - Fig. 33, Part. 223, Qualità Seminativo - Fig. 34, Part. 47, Qualità Pascolo	<b>Superficie</b>	24409,00 mq
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di terreni agricoli ubicati in zona collinare (Langa) nel territorio comunale di competenza; alcuni comodamente accessibili tramite vie asfaltate e carrareccie sterrate; gli appezzamenti inerenti il fig.3 anche se un po' scoscesi sono prati coltivati ad erba e fienagione con comodo accesso; così come per quelli facenti parte dei fig. 15 e 31 che sono di natura pianeggiante e coltivati in parte a seminativi/grano; invece quelli inerenti i fig. 33 e 34 sono incolti, boschivi e posti in declivio.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

## LOTTO 7 - PREZZO BASE D'ASTA: € 6.167,83

Bene N° 7 - Compendio pignorato			
<b>Ubicazione:</b>	Mombarcaro (CN) - ambito territorio comunale di Mombarcaro		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Compendio pignorato Identificato al catasto Terreni - Fig. 15, Part. 15, Qualità Bosco ad alto fusto - Fig. 15, Part. 239, Qualità Prato - Fig. 9, Part. 122, Qualità Bosco ceduo	<b>Superficie</b>	17407,00 mq
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di terreni agricoli ubicati in zona collinare (Langa) nel territorio comunale di competenza; alcuni accessibili mediamente tramite vie asfaltate e carrareccie sterrate; in gran parte incolti, boschivi e posti in		



	declivio.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile

## LOTTO 8 - PREZZO BASE D'ASTA: € 615,36

Bene N° 8 - Terreno			
<b>Ubicazione:</b>	Igliano (CN) - ambito territorio comunale di Igliano		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 2, Qualità Bosco ceduo	<b>Superficie</b>	2605,00 mq
<b>Descrizione:</b>	trattasi di un unico appezzamento di terreno agricolo ubicato in zona collinare (Langa) nel territorio comunale di competenza; poco accessibile, incolto, boschivo e posto in declivio.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

