
TRIBUNALE DI CUNEO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Rimonda Dario Antonio, nell'Esecuzione Immobiliare 165/2021 del R.G.E.

promossa da

contro



SOMMARIO

Incarico.....	11
Premessa.....	11
Descrizione	11
Bene N° 1 - Terreno edificabile ubicato a Cavallermaggiore (CN) - Frazione Madonna del Pilone n. 27/A.....	11
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Cavallermaggiore (CN) - Frazione Madonna del Pilone n. 27/A.....	11
Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato a Cavallermaggiore (CN) - Frazione Madonna del Pilone n. 27/A.....	11
Bene N° 4 - Terreno edificabile ubicato a Cavallermaggiore (CN) - Frazione Madonna del Pilone n. 27/A.....	12
Bene N° 5 - Terreno edificabile ubicato a Cavallermaggiore (CN) - Frazione Madonna del Pilone n. 27/A.....	12
Bene N° 6 - Villetta ubicata a Cavallermaggiore (CN) - Frazione Madonna del Pilone n. 27/A	12
Bene N° 7 - Garage ubicato a Cavallermaggiore (CN) - Frazione Madonna del Pilone n. 27/A.....	12
Bene N° 8 - Deposito ubicato a Cavallermaggiore (CN) - Frazione Madonna del Pilone n. 27/A.....	12
Lotto 1	12
Completezza documentazione ex art. 567.....	13
Bene N° 1 - Terreno edificabile ubicato a Cavallermaggiore (CN) - Frazione Madonna del Pilone n. 27/A	13
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Cavallermaggiore (CN) - Frazione Madonna del Pilone n. 27/A	13
Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato a Cavallermaggiore (CN) - Frazione Madonna del Pilone n. 27/A	13
Bene N° 4 - Terreno edificabile ubicato a Cavallermaggiore (CN) - Frazione Madonna del Pilone n. 27/A	13
Bene N° 5 - Terreno edificabile ubicato a Cavallermaggiore (CN) - Frazione Madonna del Pilone n. 27/A	13
Titolarità	13
Bene N° 1 - Terreno edificabile ubicato a Cavallermaggiore (CN) - Frazione Madonna del Pilone n. 27/A	13
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Cavallermaggiore (CN) - Frazione Madonna del Pilone n. 27/A	14
Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato a Cavallermaggiore (CN) - Frazione Madonna del Pilone n. 27/A	14
Bene N° 4 - Terreno edificabile ubicato a Cavallermaggiore (CN) - Frazione Madonna del Pilone n. 27/A	15
Bene N° 5 - Terreno edificabile ubicato a Cavallermaggiore (CN) - Frazione Madonna del Pilone n. 27/A	15
Confini	15
Bene N° 1 - Terreno edificabile ubicato a Cavallermaggiore (CN) - Frazione Madonna del Pilone n. 27/A	16



Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Cavallermaggiore (CN) - Frazione Madonna del Pilone n. 27/A	16
Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato a Cavallermaggiore (CN) - Frazione Madonna del Pilone n. 27/A	16
Bene N° 4 - Terreno edificabile ubicato a Cavallermaggiore (CN) - Frazione Madonna del Pilone n. 27/A	16
Bene N° 5 - Terreno edificabile ubicato a Cavallermaggiore (CN) - Frazione Madonna del Pilone n. 27/A	16
Consistenza	16
Bene N° 1 - Terreno edificabile ubicato a Cavallermaggiore (CN) - Frazione Madonna del Pilone n. 27/A	16
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Cavallermaggiore (CN) - Frazione Madonna del Pilone n. 27/A	17
Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato a Cavallermaggiore (CN) - Frazione Madonna del Pilone n. 27/A	17
Bene N° 4 - Terreno edificabile ubicato a Cavallermaggiore (CN) - Frazione Madonna del Pilone n. 27/A	17
Bene N° 5 - Terreno edificabile ubicato a Cavallermaggiore (CN) - Frazione Madonna del Pilone n. 27/A	17
Cronistoria Dati Catastali	18
Bene N° 1 - Terreno edificabile ubicato a Cavallermaggiore (CN) - Frazione Madonna del Pilone n. 27/A	18
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Cavallermaggiore (CN) - Frazione Madonna del Pilone n. 27/A	19
Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato a Cavallermaggiore (CN) - Frazione Madonna del Pilone n. 27/A	19
Bene N° 4 - Terreno edificabile ubicato a Cavallermaggiore (CN) - Frazione Madonna del Pilone n. 27/A	20
Bene N° 5 - Terreno edificabile ubicato a Cavallermaggiore (CN) - Frazione Madonna del Pilone n. 27/A	21
Dati Catastali	22
Bene N° 1 - Terreno edificabile ubicato a Cavallermaggiore (CN) - Frazione Madonna del Pilone n. 27/A	22
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Cavallermaggiore (CN) - Frazione Madonna del Pilone n. 27/A	22
Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato a Cavallermaggiore (CN) - Frazione Madonna del Pilone n. 27/A	23



Bene N° 4 - Terreno edificabile ubicato a Cavallermaggiore (CN) - Frazione Madonna del Pilone n. 27/A	23
Bene N° 5 - Terreno edificabile ubicato a Cavallermaggiore (CN) - Frazione Madonna del Pilone n. 27/A	24
Precisazioni.....	24
Bene N° 1 - Terreno edificabile ubicato a Cavallermaggiore (CN) - Frazione Madonna del Pilone n. 27/A	24
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Cavallermaggiore (CN) - Frazione Madonna del Pilone n. 27/A	24
Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato a Cavallermaggiore (CN) - Frazione Madonna del Pilone n. 27/A	24
Bene N° 4 - Terreno edificabile ubicato a Cavallermaggiore (CN) - Frazione Madonna del Pilone n. 27/A	24
Bene N° 5 - Terreno edificabile ubicato a Cavallermaggiore (CN) - Frazione Madonna del Pilone n. 27/A	25
Patti.....	25
Bene N° 1 - Terreno edificabile ubicato a Cavallermaggiore (CN) - Frazione Madonna del Pilone n. 27/A	25
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Cavallermaggiore (CN) - Frazione Madonna del Pilone n. 27/A	25
Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato a Cavallermaggiore (CN) - Frazione Madonna del Pilone n. 27/A	25
Bene N° 4 - Terreno edificabile ubicato a Cavallermaggiore (CN) - Frazione Madonna del Pilone n. 27/A	25
Bene N° 5 - Terreno edificabile ubicato a Cavallermaggiore (CN) - Frazione Madonna del Pilone n. 27/A	25
Stato conservativo	25
Bene N° 1 - Terreno edificabile ubicato a Cavallermaggiore (CN) - Frazione Madonna del Pilone n. 27/A	25
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Cavallermaggiore (CN) - Frazione Madonna del Pilone n. 27/A	25
Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato a Cavallermaggiore (CN) - Frazione Madonna del Pilone n. 27/A	26
Bene N° 4 - Terreno edificabile ubicato a Cavallermaggiore (CN) - Frazione Madonna del Pilone n. 27/A	26
Bene N° 5 - Terreno edificabile ubicato a Cavallermaggiore (CN) - Frazione Madonna del Pilone n. 27/A	26
Parti Comuni.....	26



Bene N° 1 - Terreno edificabile ubicato a Cavallermaggiore (CN) - Frazione Madonna del Pilone n. 27/A	26
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Cavallermaggiore (CN) - Frazione Madonna del Pilone n. 27/A	26
Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato a Cavallermaggiore (CN) - Frazione Madonna del Pilone n. 27/A	26
Bene N° 4 - Terreno edificabile ubicato a Cavallermaggiore (CN) - Frazione Madonna del Pilone n. 27/A	26
Bene N° 5 - Terreno edificabile ubicato a Cavallermaggiore (CN) - Frazione Madonna del Pilone n. 27/A	26
Servitù, censo, livello, usi civici	26
Bene N° 1 - Terreno edificabile ubicato a Cavallermaggiore (CN) - Frazione Madonna del Pilone n. 27/A	27
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Cavallermaggiore (CN) - Frazione Madonna del Pilone n. 27/A	27
Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato a Cavallermaggiore (CN) - Frazione Madonna del Pilone n. 27/A	27
Bene N° 4 - Terreno edificabile ubicato a Cavallermaggiore (CN) - Frazione Madonna del Pilone n. 27/A	27
Bene N° 5 - Terreno edificabile ubicato a Cavallermaggiore (CN) - Frazione Madonna del Pilone n. 27/A	27
Caratteristiche costruttive prevalenti	28
Bene N° 1 - Terreno edificabile ubicato a Cavallermaggiore (CN) - Frazione Madonna del Pilone n. 27/A	28
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Cavallermaggiore (CN) - Frazione Madonna del Pilone n. 27/A	28
Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato a Cavallermaggiore (CN) - Frazione Madonna del Pilone n. 27/A	28
Bene N° 4 - Terreno edificabile ubicato a Cavallermaggiore (CN) - Frazione Madonna del Pilone n. 27/A	28
Bene N° 5 - Terreno edificabile ubicato a Cavallermaggiore (CN) - Frazione Madonna del Pilone n. 27/A	28
Stato di occupazione	28
Bene N° 1 - Terreno edificabile ubicato a Cavallermaggiore (CN) - Frazione Madonna del Pilone n. 27/A	29
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Cavallermaggiore (CN) - Frazione Madonna del Pilone n. 27/A	29



Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato a Cavallermaggiore (CN) - Frazione Madonna del Pilone n. 27/A	29
Bene N° 4 - Terreno edificabile ubicato a Cavallermaggiore (CN) - Frazione Madonna del Pilone n. 27/A	29
Bene N° 5 - Terreno edificabile ubicato a Cavallermaggiore (CN) - Frazione Madonna del Pilone n. 27/A	29
Provenienze Ventennali	29
Bene N° 1 - Terreno edificabile ubicato a Cavallermaggiore (CN) - Frazione Madonna del Pilone n. 27/A	30
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Cavallermaggiore (CN) - Frazione Madonna del Pilone n. 27/A	31
Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato a Cavallermaggiore (CN) - Frazione Madonna del Pilone n. 27/A	32
Bene N° 4 - Terreno edificabile ubicato a Cavallermaggiore (CN) - Frazione Madonna del Pilone n. 27/A	33
Bene N° 5 - Terreno edificabile ubicato a Cavallermaggiore (CN) - Frazione Madonna del Pilone n. 27/A	35
Formalità pregiudizievoli	36
Bene N° 1 - Terreno edificabile ubicato a Cavallermaggiore (CN) - Frazione Madonna del Pilone n. 27/A	36
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Cavallermaggiore (CN) - Frazione Madonna del Pilone n. 27/A	37
Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato a Cavallermaggiore (CN) - Frazione Madonna del Pilone n. 27/A	39
Bene N° 4 - Terreno edificabile ubicato a Cavallermaggiore (CN) - Frazione Madonna del Pilone n. 27/A	40
Bene N° 5 - Terreno edificabile ubicato a Cavallermaggiore (CN) - Frazione Madonna del Pilone n. 27/A	42
Normativa urbanistica	43
Bene N° 1 - Terreno edificabile ubicato a Cavallermaggiore (CN) - Frazione Madonna del Pilone n. 27/A	43
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Cavallermaggiore (CN) - Frazione Madonna del Pilone n. 27/A	44
Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato a Cavallermaggiore (CN) - Frazione Madonna del Pilone n. 27/A	44
Bene N° 4 - Terreno edificabile ubicato a Cavallermaggiore (CN) - Frazione Madonna del Pilone n. 27/A	44



Bene N° 5 - Terreno edificabile ubicato a Cavallermaggiore (CN) - Frazione Madonna del Pilone n. 27/A	45
Regolarità edilizia	45
Bene N° 1 - Terreno edificabile ubicato a Cavallermaggiore (CN) - Frazione Madonna del Pilone n. 27/A	45
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Cavallermaggiore (CN) - Frazione Madonna del Pilone n. 27/A	45
Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato a Cavallermaggiore (CN) - Frazione Madonna del Pilone n. 27/A	45
Bene N° 4 - Terreno edificabile ubicato a Cavallermaggiore (CN) - Frazione Madonna del Pilone n. 27/A	46
Bene N° 5 - Terreno edificabile ubicato a Cavallermaggiore (CN) - Frazione Madonna del Pilone n. 27/A	46
Vincoli od oneri condominiali	46
Bene N° 1 - Terreno edificabile ubicato a Cavallermaggiore (CN) - Frazione Madonna del Pilone n. 27/A	46
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Cavallermaggiore (CN) - Frazione Madonna del Pilone n. 27/A	46
Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato a Cavallermaggiore (CN) - Frazione Madonna del Pilone n. 27/A	46
Bene N° 4 - Terreno edificabile ubicato a Cavallermaggiore (CN) - Frazione Madonna del Pilone n. 27/A	47
Bene N° 5 - Terreno edificabile ubicato a Cavallermaggiore (CN) - Frazione Madonna del Pilone n. 27/A	47
Lotto 2	47
Completezza documentazione ex art. 567	47
Bene N° 6 - Villetta ubicata a Cavallermaggiore (CN) - Frazione Madonna del Pilone n. 27/A	47
Bene N° 7 - Garage ubicato a Cavallermaggiore (CN) - Frazione Madonna del Pilone n. 27/A	47
Bene N° 8 - Deposito ubicato a Cavallermaggiore (CN) - Frazione Madonna del Pilone n. 27/A	47
Titolarità	48
Bene N° 6 - Villetta ubicata a Cavallermaggiore (CN) - Frazione Madonna del Pilone n. 27/A	48
Bene N° 7 - Garage ubicato a Cavallermaggiore (CN) - Frazione Madonna del Pilone n. 27/A	48
Bene N° 8 - Deposito ubicato a Cavallermaggiore (CN) - Frazione Madonna del Pilone n. 27/A	48
Confini	49
Bene N° 6 - Villetta ubicata a Cavallermaggiore (CN) - Frazione Madonna del Pilone n. 27/A	49
Bene N° 7 - Garage ubicato a Cavallermaggiore (CN) - Frazione Madonna del Pilone n. 27/A	49



Bene N° 8 - Deposito ubicato a Cavallermaggiore (CN) - Frazione Madonna del Pilone n. 27/A.....	49
Consistenza.....	49
Bene N° 6 - Villetta ubicata a Cavallermaggiore (CN) - Frazione Madonna del Pilone n. 27/A	49
Bene N° 7 - Garage ubicato a Cavallermaggiore (CN) - Frazione Madonna del Pilone n. 27/A.....	50
Bene N° 8 - Deposito ubicato a Cavallermaggiore (CN) - Frazione Madonna del Pilone n. 27/A.....	50
Cronistoria Dati Catastali.....	51
Bene N° 6 - Villetta ubicata a Cavallermaggiore (CN) - Frazione Madonna del Pilone n. 27/A	51
Bene N° 7 - Garage ubicato a Cavallermaggiore (CN) - Frazione Madonna del Pilone n. 27/A.....	51
Bene N° 8 - Deposito ubicato a Cavallermaggiore (CN) - Frazione Madonna del Pilone n. 27/A.....	52
Dati Catastali	52
Bene N° 6 - Villetta ubicata a Cavallermaggiore (CN) - Frazione Madonna del Pilone n. 27/A	52
Bene N° 7 - Garage ubicato a Cavallermaggiore (CN) - Frazione Madonna del Pilone n. 27/A.....	53
Bene N° 8 - Deposito ubicato a Cavallermaggiore (CN) - Frazione Madonna del Pilone n. 27/A.....	54
Precisazioni.....	55
Bene N° 6 - Villetta ubicata a Cavallermaggiore (CN) - Frazione Madonna del Pilone n. 27/A	55
Bene N° 7 - Garage ubicato a Cavallermaggiore (CN) - Frazione Madonna del Pilone n. 27/A.....	55
Bene N° 8 - Deposito ubicato a Cavallermaggiore (CN) - Frazione Madonna del Pilone n. 27/A.....	55
Patti.....	55
Bene N° 6 - Villetta ubicata a Cavallermaggiore (CN) - Frazione Madonna del Pilone n. 27/A	55
Bene N° 7 - Garage ubicato a Cavallermaggiore (CN) - Frazione Madonna del Pilone n. 27/A.....	55
Bene N° 8 - Deposito ubicato a Cavallermaggiore (CN) - Frazione Madonna del Pilone n. 27/A.....	55
Stato conservativo	55
Bene N° 6 - Villetta ubicata a Cavallermaggiore (CN) - Frazione Madonna del Pilone n. 27/A	55
Bene N° 7 - Garage ubicato a Cavallermaggiore (CN) - Frazione Madonna del Pilone n. 27/A.....	56
Bene N° 8 - Deposito ubicato a Cavallermaggiore (CN) - Frazione Madonna del Pilone n. 27/A.....	56
Parti Comuni.....	56
Bene N° 6 - Villetta ubicata a Cavallermaggiore (CN) - Frazione Madonna del Pilone n. 27/A	56
Bene N° 7 - Garage ubicato a Cavallermaggiore (CN) - Frazione Madonna del Pilone n. 27/A.....	56
Bene N° 8 - Deposito ubicato a Cavallermaggiore (CN) - Frazione Madonna del Pilone n. 27/A.....	56
Servitù, censo, livello, usi civici.....	56
Bene N° 6 - Villetta ubicata a Cavallermaggiore (CN) - Frazione Madonna del Pilone n. 27/A	56
Bene N° 7 - Garage ubicato a Cavallermaggiore (CN) - Frazione Madonna del Pilone n. 27/A.....	56



Bene N° 8 - Deposito ubicato a Cavallermaggiore (CN) - Frazione Madonna del Pilone n. 27/A.....	56
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	57
Bene N° 6 - Villetta ubicata a Cavallermaggiore (CN) - Frazione Madonna del Pilone n. 27/A	57
Bene N° 7 - Garage ubicato a Cavallermaggiore (CN) - Frazione Madonna del Pilone n. 27/A.....	57
Bene N° 8 - Deposito ubicato a Cavallermaggiore (CN) - Frazione Madonna del Pilone n. 27/A.....	57
Stato di occupazione	57
Bene N° 6 - Villetta ubicata a Cavallermaggiore (CN) - Frazione Madonna del Pilone n. 27/A	58
Bene N° 7 - Garage ubicato a Cavallermaggiore (CN) - Frazione Madonna del Pilone n. 27/A.....	58
Bene N° 8 - Deposito ubicato a Cavallermaggiore (CN) - Frazione Madonna del Pilone n. 27/A.....	58
Provenienze Ventennali	58
Bene N° 6 - Villetta ubicata a Cavallermaggiore (CN) - Frazione Madonna del Pilone n. 27/A	58
Bene N° 7 - Garage ubicato a Cavallermaggiore (CN) - Frazione Madonna del Pilone n. 27/A.....	59
Bene N° 8 - Deposito ubicato a Cavallermaggiore (CN) - Frazione Madonna del Pilone n. 27/A.....	60
Formalità pregiudizievoli	61
Bene N° 6 - Villetta ubicata a Cavallermaggiore (CN) - Frazione Madonna del Pilone n. 27/A	61
Bene N° 7 - Garage ubicato a Cavallermaggiore (CN) - Frazione Madonna del Pilone n. 27/A.....	62
Bene N° 8 - Deposito ubicato a Cavallermaggiore (CN) - Frazione Madonna del Pilone n. 27/A.....	64
Normativa urbanistica	65
Bene N° 6 - Villetta ubicata a Cavallermaggiore (CN) - Frazione Madonna del Pilone n. 27/A	65
Bene N° 7 - Garage ubicato a Cavallermaggiore (CN) - Frazione Madonna del Pilone n. 27/A.....	66
Bene N° 8 - Deposito ubicato a Cavallermaggiore (CN) - Frazione Madonna del Pilone n. 27/A.....	66
Regolarità edilizia	66
Bene N° 6 - Villetta ubicata a Cavallermaggiore (CN) - Frazione Madonna del Pilone n. 27/A	66
Bene N° 7 - Garage ubicato a Cavallermaggiore (CN) - Frazione Madonna del Pilone n. 27/A.....	68
Bene N° 8 - Deposito ubicato a Cavallermaggiore (CN) - Frazione Madonna del Pilone n. 27/A.....	69
Vincoli od oneri condominiali.....	70
Bene N° 6 - Villetta ubicata a Cavallermaggiore (CN) - Frazione Madonna del Pilone n. 27/A	70
Bene N° 7 - Garage ubicato a Cavallermaggiore (CN) - Frazione Madonna del Pilone n. 27/A.....	70
Bene N° 8 - Deposito ubicato a Cavallermaggiore (CN) - Frazione Madonna del Pilone n. 27/A.....	70
Stima / Formazione lotti.....	70
Lotto 1	71
Lotto 2	74



Riepilogo bando d'asta.....	78
Lotto 1	78
Lotto 2	79
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 165/2021 del R.G.E.	81
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 261.480,00	81
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 358.610,00	83
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	85
Bene N° 1 - Terreno edificabile ubicato a Cavallermaggiore (CN) - Frazione Madonna del Pilone n. 27/A	85
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Cavallermaggiore (CN) - Frazione Madonna del Pilone n. 27/A	86
Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato a Cavallermaggiore (CN) - Frazione Madonna del Pilone n. 27/A	87
Bene N° 4 - Terreno edificabile ubicato a Cavallermaggiore (CN) - Frazione Madonna del Pilone n. 27/A	88
Bene N° 5 - Terreno edificabile ubicato a Cavallermaggiore (CN) - Frazione Madonna del Pilone n. 27/A	90
Bene N° 6 - Villetta ubicata a Cavallermaggiore (CN) - Frazione Madonna del Pilone n. 27/A	91
Bene N° 7 - Garage ubicato a Cavallermaggiore (CN) - Frazione Madonna del Pilone n. 27/A.....	92
Bene N° 8 - Deposito ubicato a Cavallermaggiore (CN) - Frazione Madonna del Pilone n. 27/A.....	93



INCARICO

All'udienza del 18/01/2022, il sottoscritto Geom. Rimonda Dario Antonio, con studio in Via Spielberg, 101 - 12037 - Saluzzo (CN), email studiorimonda@gmail.com, PEC darioantonio.rimonda@geopec.it, Tel. 0175 45 250, Fax 0175 45 250, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/01/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Cavallermaggiore (CN) - Frazione Madonna del Pilone n. 27/A
- **Bene N° 2** - Terreno edificabile ubicato a Cavallermaggiore (CN) - Frazione Madonna del Pilone n. 27/A
- **Bene N° 3** - Terreno edificabile ubicato a Cavallermaggiore (CN) - Frazione Madonna del Pilone n. 27/A
- **Bene N° 4** - Terreno edificabile ubicato a Cavallermaggiore (CN) - Frazione Madonna del Pilone n. 27/A
- **Bene N° 5** - Terreno edificabile ubicato a Cavallermaggiore (CN) - Frazione Madonna del Pilone n. 27/A
- **Bene N° 6** - Villetta ubicata a Cavallermaggiore (CN) - Frazione Madonna del Pilone n. 27/A
- **Bene N° 7** - Garage ubicato a Cavallermaggiore (CN) - Frazione Madonna del Pilone n. 27/A
- **Bene N° 8** - Deposito ubicato a Cavallermaggiore (CN) - Frazione Madonna del Pilone n. 27/A

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CAVALLERMAGGIORE (CN) - FRAZIONE MADONNA DEL PILONE N. 27/A

Trattasi di terreno edificabile già censito quale vigneto, adiacente al fabbricato di abitazione ora destinato a cortile/orti, confinante con la linea ferroviaria Cavallermaggiore/Bra.

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CAVALLERMAGGIORE (CN) - FRAZIONE MADONNA DEL PILONE N. 27/A

Trattasi di terreno edificabile già censito quale seminativo, nelle vicinanze del fabbricato di abitazione ora a cortile e orti, confinante con la linea ferroviaria Cavallermaggiore/Bra.

BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CAVALLERMAGGIORE (CN) - FRAZIONE MADONNA DEL PILONE N. 27/A

Trattasi di terreno edificabile già censito quale seminativo, nelle vicinanze del fabbricato di abitazione ora a cortile e orti, confinante con la linea ferroviaria Cavallermaggiore/Bra.



BENE N° 4 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CAVALLERMAGGIORE (CN) - FRAZIONE MADONNA DEL PILONE N. 27/A

Trattasi di terreno edificabile già censito quale seminativo, nelle vicinanze del fabbricato di abitazione ora a cortile e orti.

BENE N° 5 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CAVALLERMAGGIORE (CN) - FRAZIONE MADONNA DEL PILONE N. 27/A

Trattasi di terreno già censito quale vigneto, striscia attualmente destinata a passaggio carraio quale terreno servente per diritto di passaggio, con destinazione urbanistica quale area fabbricabile.

BENE N° 6 - VILLETTA UBICATA A CAVALLERMAGGIORE (CN) - FRAZIONE MADONNA DEL PILONE N. 27/A

Trattasi di villetta su due piani, in zona frazionale nelle vicinanze della linea Ferroviaria Cavallermaggiore-Bra, distante qualche Km. dal capoluogo. L'area su cui insiste è di residenziale raggiungibile dalla vicina strada provinciale.

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

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A CAVALLERMAGGIORE (CN) - FRAZIONE MADONNA DEL PILONE N. 27/A

Trattasi di locale ad uso autorimessa, in zona frazionale nelle vicinanze della linea Ferroviaria Cavallermaggiore-Bra, distante qualche Km. dal capoluogo. L'area su cui insiste è di residenziale raggiungibile dalla vicina strada provinciale.

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

BENE N° 8 - DEPOSITO UBICATO A CAVALLERMAGGIORE (CN) - FRAZIONE MADONNA DEL PILONE N. 27/A

Trattasi di locale ad uso deposito, in zona frazionale nelle vicinanze della linea Ferroviaria Cavallermaggiore-Bra, distante qualche Km. dal capoluogo. L'area su cui insiste è di residenziale raggiungibile dalla vicina strada provinciale.

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

LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Cavallermaggiore (CN) - Frazione Madonna del Pilone n. 27/A
- **Bene N° 2** - Terreno edificabile ubicato a Cavallermaggiore (CN) - Frazione Madonna del Pilone n. 27/A
- **Bene N° 3** - Terreno edificabile ubicato a Cavallermaggiore (CN) - Frazione Madonna del Pilone n. 27/A
- **Bene N° 4** - Terreno edificabile ubicato a Cavallermaggiore (CN) - Frazione Madonna del Pilone n. 27/A
- **Bene N° 5** - Terreno edificabile ubicato a Cavallermaggiore (CN) - Frazione Madonna del Pilone n. 27/A

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CAVALLERMAGGIORE (CN) - FRAZIONE MADONNA DEL PILONE N. 27/A

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

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CAVALLERMAGGIORE (CN) - FRAZIONE MADONNA DEL PILONE N. 27/A

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

BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CAVALLERMAGGIORE (CN) - FRAZIONE MADONNA DEL PILONE N. 27/A

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

BENE N° 4 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CAVALLERMAGGIORE (CN) - FRAZIONE MADONNA DEL PILONE N. 27/A

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

BENE N° 5 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CAVALLERMAGGIORE (CN) - FRAZIONE MADONNA DEL PILONE N. 27/A

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CAVALLERMAGGIORE (CN) - FRAZIONE MADONNA DEL PILONE N. 27/A

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



-

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

-

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CAVALLERMAGGIORE (CN) - FRAZIONE MADONNA DEL PILONE N. 27/A

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

-

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

-

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CAVALLERMAGGIORE (CN) - FRAZIONE MADONNA DEL PILONE N. 27/A

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

-

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

-



Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 4 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CAVALLERMAGGIORE (CN) - FRAZIONE MADONNA DEL PILONE N. 27/A

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

-

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

-

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 5 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CAVALLERMAGGIORE (CN) - FRAZIONE MADONNA DEL PILONE N. 27/A

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

-

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

-

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI



BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CAVALLERMAGGIORE (CN) - FRAZIONE MADONNA DEL PILONE N. 27/A

L'immobile confina a nord con proprietà dell'esecutato, proprietà Mana Tiziana, a sud linea ferroviaria, a est proprietà esecutato, a ovest proprietà esecutato e Muffolato.

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CAVALLERMAGGIORE (CN) - FRAZIONE MADONNA DEL PILONE N. 27/A

L'immobile confina a nord con proprietà dell'esecutato, proprietà Mana Tiziana, a sud linea ferroviaria, a est ed ovest proprietà esecutato.

BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CAVALLERMAGGIORE (CN) - FRAZIONE MADONNA DEL PILONE N. 27/A

L'immobile confina a nord ed est con proprietà dell'esecutato, a sud linea ferroviaria, a est proprietà Rabbone

BENE N° 4 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CAVALLERMAGGIORE (CN) - FRAZIONE MADONNA DEL PILONE N. 27/A

L'immobile confina a nord con proprietà Bertaina e Racca ed est con proprietà dell'esecutato e Mana Tiziana, a sud proprietà esecutato, a est proprietà Rabbone

BENE N° 5 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CAVALLERMAGGIORE (CN) - FRAZIONE MADONNA DEL PILONE N. 27/A

L'immobile confina a nord strada Frazione Madonna del Pilone e proprietà Comunale, a sud proprietà esecutato, a est proprietà Abrate, a ovest Ainouss/Echnichi e proprietà Isoardi.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CAVALLERMAGGIORE (CN) - FRAZIONE MADONNA DEL PILONE N. 27/A

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	1272,00 mq	1272,00 mq	1,00	1272,00 mq	0,00 m	Terreno
Totale superficie convenzionale:				1272,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1272,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.



BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CAVALLERMAGGIORE (CN) - FRAZIONE MADONNA DEL PILONE N. 27/A

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	1266,00 mq	1266,00 mq	1,00	1266,00 mq	0,00 m	Terreno
Totale superficie convenzionale:				1266,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1266,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CAVALLERMAGGIORE (CN) - FRAZIONE MADONNA DEL PILONE N. 27/A

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	1262,00 mq	1262,00 mq	1,00	1262,00 mq	0,00 m	Terreno
Totale superficie convenzionale:				1262,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1262,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 4 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CAVALLERMAGGIORE (CN) - FRAZIONE MADONNA DEL PILONE N. 27/A

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	1148,00 mq	1148,00 mq	1,00	1148,00 mq	0,00 m	Terreno
Totale superficie convenzionale:				1148,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1148,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 5 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CAVALLERMAGGIORE (CN) - FRAZIONE MADONNA DEL PILONE N. 27/A



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
terreno strada	352,00 mq	352,00 mq	1,00	352,00 mq	0,00 m	Terreno
Totale superficie convenzionale:				352,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				352,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CAVALLERMAGGIORE (CN) - FRAZIONE MADONNA DEL PILONE N. 27/A

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/11/1987 al 30/12/1989		Catasto Terreni Fg. 59, Part. 184 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 001962 Reddito dominicale € 20,27 Reddito agrario € 12,67
Dal 30/12/1989 al 18/03/1991		Catasto Terreni Fg. 59, Part. 184 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 001962 Reddito dominicale € 20,27 Reddito agrario € 12,67
Dal 18/03/1991 al 12/02/1997		Catasto Terreni Fg. 59, Part. 184 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 001962 Reddito dominicale € 20,27 Reddito agrario € 12,67
Dal 12/02/1997 al 12/02/2022		Catasto Terreni Fg. 59, Part. 243 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 001272



		Reddito dominicale € 13,14 Reddito agrario € 8,21
--	--	--

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CAVALLERMAGGIORE (CN) - FRAZIONE MADONNA DEL PILONE N. 27/A

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/11/1987 al 30/12/1989		Catasto Terreni Fg. 59, Part. 20 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 002726 Reddito dominicale € 18,30 Reddito agrario € 15,49
Dal 30/12/1989 al 18/03/1991		Catasto Terreni Fg. 59, Part. 20 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 002726 Reddito dominicale € 18,30 Reddito agrario € 15,49
Dal 18/03/1991 al 12/02/1997		Catasto Terreni Fg. 59, Part. 20 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 002726 Reddito dominicale € 18,30 Reddito agrario € 15,49
Dal 12/02/1997 al 12/02/2022		Catasto Terreni Fg. 59, Part. 237 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 001266 Reddito dominicale € 8,50 Reddito agrario € 7,19

BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CAVALLERMAGGIORE (CN) - FRAZIONE MADONNA DEL PILONE N. 27/A

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/11/1977 al 13/07/1989		Catasto Terreni Fg. 59, Part. 185 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 002470 Reddito dominicale € 16,58



		Reddito agrario € 14,03
Dal 13/07/1989 al 05/05/1994		Catasto Terreni Fg. 59, Part. 185 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 002470 Reddito dominicale € 16,58 Reddito agrario € 14,03
Dal 05/05/1997 al 08/05/1997		Catasto Terreni Fg. 59, Part. 249 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 001262 Reddito dominicale € 8,47 Reddito agrario € 7,17
Dal 08/05/1997 al 12/02/2022		Catasto Terreni Fg. 59, Part. 249 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 001262 Reddito dominicale € 8,47 Reddito agrario € 7,17

BENE N° 4 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CAVALLERMAGGIORE (CN) - FRAZIONE MADONNA DEL PILONE N. 27/A

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/11/1977 al 13/07/1989		Catasto Terreni Fg. 59, Part. 185 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 002470 Reddito dominicale € 16,58 Reddito agrario € 14,03
Dal 13/07/1989 al 05/05/1994		Catasto Terreni Fg. 59, Part. 185 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 002470 Reddito dominicale € 16,58 Reddito agrario € 14,03



Dal 05/05/1997 al 08/05/1997		Catasto Terreni Fg. 59, Part. 250 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 001148 Reddito dominicale € 7,71 Reddito agrario € 6,52
Dal 08/05/1997 al 12/02/2022		Catasto Terreni Fg. 59, Part. 250 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 001148 Reddito dominicale € 7,71 Reddito agrario € 6,52

BENE N° 5 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CAVALLERMAGGIORE (CN) - FRAZIONE MADONNA DEL PILONE N. 27/A

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/11/1987 al 30/12/1989		Catasto Terreni Fg. 59, Part. 184 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 001962 Reddito dominicale € 20,27 Reddito agrario € 12,67
Dal 30/12/1989 al 18/03/1991		Catasto Terreni Fg. 59, Part. 184 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 001962 Reddito dominicale € 20,27 Reddito agrario € 12,67
Dal 18/03/1991 al 12/02/1997		Catasto Terreni Fg. 59, Part. 184 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 001962 Reddito dominicale € 20,27 Reddito agrario € 12,67
Dal 12/02/1997 al 12/02/2022		Catasto Terreni Fg. 59, Part. 244



		Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 000352 Reddito dominicale € 3,64 Reddito agrario € 2,27
--	--	---

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CAVALLERMAGGIORE (CN) - FRAZIONE MADONNA DEL PILONE N. 27/A

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
59	243				Vigneto	1	001272 mq	13,14 €	8,21 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Lo stato del luogo attuale, come si evince dalla documentazione fotografica allegata, non è più a vigneto ma a cortile, passaggi e orti con arbusti.

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CAVALLERMAGGIORE (CN) - FRAZIONE MADONNA DEL PILONE N. 27/A

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
59	237				Seminativo	1	1266 mq	8,5 €	7,19 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.



Lo stato del luogo attuale, come si evince dalla documentazione fotografica allegata, non è più a seminativo ma a cortile, passaggi e orti con arbusti.

BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CAVALLERMAGGIORE (CN) - FRAZIONE MADONNA DEL PILONE N. 27/A

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
59	249				Seminativo	3	1262 mq	8,47 €	7,17 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Lo stato del luogo attuale, come si evince dalla documentazione fotografica allegata, non è più a seminativo ma a cortile, passaggi e orti con arbusti.

BENE N° 4 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CAVALLERMAGGIORE (CN) - FRAZIONE MADONNA DEL PILONE N. 27/A

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
59	250				Seminativo	3	1148 mq	7,71 €	6,52 €	

Corrispondenza catastale

Lo stato del luogo attuale, come si evince dalla documentazione fotografica allegata, non è più a seminativo ma a cortile, passaggi e orti con arbusti.



BENE N° 5 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CAVALLERMAGGIORE (CN) - FRAZIONE MADONNA DEL PILONE N. 27/A

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
59	244				Vigneto	1	000352 mq	3,64 €	2,27 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Lo stato del luogo attuale, come si evince dalla documentazione fotografica allegata, non è più a vigneto ma a strada di accesso alla proprietà eseguita e con servitù di passaggio a terzi.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CAVALLERMAGGIORE (CN) - FRAZIONE MADONNA DEL PILONE N. 27/A

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

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CAVALLERMAGGIORE (CN) - FRAZIONE MADONNA DEL PILONE N. 27/A

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

BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CAVALLERMAGGIORE (CN) - FRAZIONE MADONNA DEL PILONE N. 27/A

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

BENE N° 4 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CAVALLERMAGGIORE (CN) - FRAZIONE MADONNA DEL PILONE N. 27/A

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



BENE N° 5 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CAVALLERMAGGIORE (CN) - FRAZIONE MADONNA DEL PILONE N. 27/A

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

PATTI

BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CAVALLERMAGGIORE (CN) - FRAZIONE MADONNA DEL PILONE N. 27/A

L'immobile risulta essere in uso dall'esecutato, non risultano contratti di affitto in essere.

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CAVALLERMAGGIORE (CN) - FRAZIONE MADONNA DEL PILONE N. 27/A

L'immobile risulta essere in uso dall'esecutato, non risultano contratti di affitto in essere.

BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CAVALLERMAGGIORE (CN) - FRAZIONE MADONNA DEL PILONE N. 27/A

L'immobile risulta essere in uso dall'esecutato, non risultano contratti di affitto in essere.

BENE N° 4 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CAVALLERMAGGIORE (CN) - FRAZIONE MADONNA DEL PILONE N. 27/A

L'immobile risulta essere in uso dall'esecutato, non risultano contratti di affitto in essere.

BENE N° 5 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CAVALLERMAGGIORE (CN) - FRAZIONE MADONNA DEL PILONE N. 27/A

L'immobile risulta essere in uso dall'esecutato, non risultano contratti di affitto in essere.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CAVALLERMAGGIORE (CN) - FRAZIONE MADONNA DEL PILONE N. 27/A

L'immobile a destinazione terreno scoperto è in uso da parte dell'esecutato.

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CAVALLERMAGGIORE (CN) - FRAZIONE MADONNA DEL PILONE N. 27/A

L'immobile a destinazione terreno è in uso da parte dell'esecutato.



BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CAVALLERMAGGIORE (CN) - FRAZIONE MADONNA DEL PILONE N. 27/A

L'immobile a destinazione terreno è in uso da parte dell'esecutato.

BENE N° 4 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CAVALLERMAGGIORE (CN) - FRAZIONE MADONNA DEL PILONE N. 27/A

L'immobile a destinazione terreno è in uso da parte dell'esecutato.

BENE N° 5 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CAVALLERMAGGIORE (CN) - FRAZIONE MADONNA DEL PILONE N. 27/A

L'immobile a destinazione terreno strada di transito è in uso da parte dell'esecutato, con servitù di passaggio a terzi.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CAVALLERMAGGIORE (CN) - FRAZIONE MADONNA DEL PILONE N. 27/A

L'immobile pignorato non risulta ne inserito in contesto condominiale ne avente parti comuni.

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CAVALLERMAGGIORE (CN) - FRAZIONE MADONNA DEL PILONE N. 27/A

L'immobile pignorato non risulta ne inserito in contesto condominiale ne avente parti comuni.

BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CAVALLERMAGGIORE (CN) - FRAZIONE MADONNA DEL PILONE N. 27/A

L'immobile pignorato non risulta ne inserito in contesto condominiale ne avente parti comuni.

BENE N° 4 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CAVALLERMAGGIORE (CN) - FRAZIONE MADONNA DEL PILONE N. 27/A

L'immobile pignorato non risulta ne inserito in contesto condominiale ne avente parti comuni.

BENE N° 5 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CAVALLERMAGGIORE (CN) - FRAZIONE MADONNA DEL PILONE N. 27/A

L'immobile pignorato non risulta ne inserito in contesto condominiale ne avente parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI



BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CAVALLERMAGGIORE (CN) - FRAZIONE MADONNA DEL PILONE N. 27/A

Si rileva diritto di passaggio a favore del mappale 243 del F. 59 tramite terreno mappale n. 244 sempre di proprietà dell'esecutato.

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CAVALLERMAGGIORE (CN) - FRAZIONE MADONNA DEL PILONE N. 27/A

Si rileva diritto di passaggio a favore del mappale 237 del F. 59 tramite terreno mappale n. 244 sempre di proprietà dell'esecutato, transitando anche sul mappale 243 (bene n.1).

BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CAVALLERMAGGIORE (CN) - FRAZIONE MADONNA DEL PILONE N. 27/A

Si rileva diritto di passaggio a favore del mappale 249 del F. 59 tramite terreno mappale n. 244 sempre di proprietà dell'esecutato, transitando anche sul mappale 243 e 237(bene n.1 e n.2).

BENE N° 4 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CAVALLERMAGGIORE (CN) - FRAZIONE MADONNA DEL PILONE N. 27/A

Si rileva diritto di passaggio a favore del mappale 250 del F. 59 tramite terreno mappale n. 244 sempre di proprietà dell'esecutato, transitando anche sul mappale 243 e 237(bene n.1 e n.2).

BENE N° 5 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CAVALLERMAGGIORE (CN) - FRAZIONE MADONNA DEL PILONE N. 27/A

Si rileva costituzione di diritti reali a titolo gratuito con atto notarile in data _____ notaio Rep _____ trascritto a Saluzzo al n. _____ in data _____, e più precisamente: "Il signor _____ intervenuto nell'atto predetto in qualità di titolare della omonima ditta individuale "impresa edile _____ corrente in _____ omissis... Il venditore predetto ha concesso a favore della proprietà acquirente _____ (mappali 239-246-261-263 del foglio 59) diritto di passaggio sia pedonale che carraio, con ogni mezzo e nel modo più ampio da esercitarsi sulla particella 244 (ex 184/b) del foglio 59 di mappa, di sua residua proprietà, per l'accesso, il recesso alla e dalla strada Madonna del Pilone per una larghezza di metri 4 (quattro) sul mappale gravato e lungo tutto il confine ovest delle particelle 246 e 263, oggetto di alienazione... omissis, con precisazione, ai fini della trascrizione, il fondo servente ha una superficie di mq. trecentocinquantadue (352). che lo stesso è già stato asservito con rogito notaio _____ in data _____, Rep. _____ registrato a Savigliano in data _____ trascritto a _____ ai numeri _____ e ai numeri _____ (per la costituzione della servitù), a favore della proprietà _____ (_____ . Il Signor _____ proprietario del fondo servente, espressamente ha riconosciuto che detto fondo dovrà servire esclusivamente per l'accesso e il recesso alle e dalle particelle di proprietà _____ (_____ i _____), alle e dalle particelle acquistate dal signor _____ alle dalle particelle di sua residua proprietà (_____).

Si rileva costituzione di diritti reali a titolo gratuito con atto notarile in data _____ notaio _____ trascritto a _____ e più precisamente: riferimenti alla costituzione precedentemente descritta con la dicitura omissis " la parte venditrice, proprietaria del fondo servente, ha espressamente riconosciuto che detto fondo dovrà servire esclusivamente



per l'accesso e il recesso alle dalle particelle di proprietà
alle dalle particelle proprietà
insiste un fabbricato compravenduto (mappali 260 e 262, ora unificati nel mappale 311 del foglio 59), alle dalle
particelle di sua residua proprietà (mappali 216,237,249,250 e 243 del foglio 59).
alle dalle particelle su cui

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CAVALLERMAGGIORE (CN) - FRAZIONE MADONNA DEL PILONE N. 27/A

Terreno ex seminativo ora a orto, con depositi di materiale vario sulla superficie.
Alla presente relazione peritale è allegato il certificato di destinazione urbanistica.

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CAVALLERMAGGIORE (CN) - FRAZIONE MADONNA DEL PILONE N. 27/A

Terreno ex seminativo ora a cortile con alcune piante, con depositi di materiale vario sulla superficie.
Alla presente relazione peritale è allegato il certificato di destinazione urbanistica.

BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CAVALLERMAGGIORE (CN) - FRAZIONE MADONNA DEL PILONE N. 27/A

Terreno ex seminativo ora a cortile con alcune piante, con depositi di materiale vario sulla superficie.
Alla presente relazione peritale è allegato il certificato di destinazione urbanistica.

BENE N° 4 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CAVALLERMAGGIORE (CN) - FRAZIONE MADONNA DEL PILONE N. 27/A

Terreno ex seminativo ora a prato
Alla presente relazione peritale è allegato il certificato di destinazione urbanistica.

BENE N° 5 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CAVALLERMAGGIORE (CN) - FRAZIONE MADONNA DEL PILONE N. 27/A

Terreno ex vigneto ora a destinazione strada di accesso con servitù di passaggio.
Alla presente relazione peritale è allegato il certificato di destinazione urbanistica.

STATO DI OCCUPAZIONE



BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBIcato A CAVALLERMAGGIORE (CN) - FRAZIONE MADONNA DEL PILONE N. 27/A

L'immobile è occupato dal debitore esecutato e dal coniuge

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBIcato A CAVALLERMAGGIORE (CN) - FRAZIONE MADONNA DEL PILONE N. 27/A

L'immobile è occupato dal debitore esecutato e dal coniuge

BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBIcato A CAVALLERMAGGIORE (CN) - FRAZIONE MADONNA DEL PILONE N. 27/A

L'immobile è occupato dal debitore esecutato e dal coniuge

BENE N° 4 - TERRENO EDIFICABILE UBIcato A CAVALLERMAGGIORE (CN) - FRAZIONE MADONNA DEL PILONE N. 27/A

L'immobile è occupato dal debitore esecutato e dal coniuge

BENE N° 5 - TERRENO EDIFICABILE UBIcato A CAVALLERMAGGIORE (CN) - FRAZIONE MADONNA DEL PILONE N. 27/A

L'immobile è occupato dal debitore esecutato e dal coniuge

PROVENIENZE VENTENNALI



BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CAVALLERMAGGIORE (CN) - FRAZIONE MADONNA DEL PILONE N. 27/A

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/12/1989 al 18/03/1991		dichiarazione successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			30/12/1989		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio Registro Savigliano	27/06/1990	35	351
		Dal 18/03/1991 al 21/12/2021		rogito notarile	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
notaio Borro dott. Fiorella	18/03/1991			14986	4742
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria RR.II. Saluzzo	17/04/1991			2394	1887
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Ufficio Registro Savigliano	08/04/1991			288	1V

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:



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

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CAVALLERMAGGIORE (CN) - FRAZIONE MADONNA DEL PILONE N. 27/A

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/12/1989 al 18/03/1991		dichiarazione successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			30/12/1989		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio Registro Savigliano	27/06/1990	35	351
		Dal 18/03/1991 al 21/12/2021		rogito notarile	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
notaio Borro dott. Fiorella	18/03/1991			14986	4742
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria RR.II. Saluzzo	17/04/1991			2394	1887
Registrazione					



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio Registro Savigliano	08/04/1991	288	1V

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CAVALLERMAGGIORE (CN) - FRAZIONE MADONNA DEL PILONE N. 27/A

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/07/1989 al 05/05/1994		Testamento pubblico			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Borro dott. Fiorella	13/07/1989	12298	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Ufficio Registro Savigliano	10/08/1989	248		
Dal 05/05/1994 al 16/05/1997		rogito notarile			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Borro dott. Fiorella	05/05/1994	20264	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio Registro Savigliano	25/05/1994	318	
Dal 16/05/1997 al 13/01/2022		rogito notarile			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Borro dott. Fiorella	16/05/1997	24530	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Saluzzo	10/06/1997	3387	2678
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio Registro Savigliano	04/06/1997	293	1

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 4 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CAVALLERMAGGIORE (CN) - FRAZIONE MADONNA DEL PILONE N. 27/A

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/07/1989 al 05/05/1994		Testamento pubblico			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Borro dott. Fiorella	13/07/1989	12298	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



		Ufficio Registro Savigliano	10/08/1989	248	
Dal 05/05/1994 al 16/05/1997	rogito notarile				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Borro dott. Fiorella	05/05/1994	20264	
	Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Ufficio Registro Savigliano	25/05/1994	318		
Dal 16/05/1997 al 13/01/2022	rogito notarile				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Borro dott. Fiorella	16/05/1997	24530	
	Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Saluzzo	10/06/1997	3387	2678
	Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Ufficio Registro Savigliano	04/06/1997	293	1	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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



- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 5 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CAVALLERMAGGIORE (CN) - FRAZIONE MADONNA DEL PILONE N. 27/A

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/12/1989 al 18/03/1991		dichiarazione successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			30/12/1989		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio Registro Savigliano	27/06/1990	35	351
		Dal 18/03/1991 al 21/12/2021		rogito notarile	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
notaio Borro dott. Fiorella	18/03/1991			14986	4742
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria RR.II. Saluzzo	17/04/1991			2394	1887
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Ufficio Registro Savigliano	08/04/1991	288	1V		



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBIcato A CAVALLERMAGGIORE (CN) - FRAZIONE MADONNA DEL PILONE N. 27/A

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Saluzzo aggiornate al 13/01/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo

ICO

- **Ipoteca volontaria** derivante da rogito notarile



Trascrizioni

- **atto esecutivo**

Annotazioni a iscrizioni

- **Rinegoziazione**

- **Rinegoziazione**

- **Rinegoziazione**

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel pagamento di € 35,00 per ogni iscrizione. Per la formalità di trascrizione del pignoramento, l'importo è pari a € 294 caduno.

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CAVALLERMAGGIORE (CN) - FRAZIONE MADONNA DEL PILONE N. 27/A

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Saluzzo aggiornate al 13/01/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni



- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo

- **Ipoteca volontaria** derivante da rogito notarile

Trascrizioni

- **atto esecutivo**

Annotazioni a iscrizioni

- **Rinegoziazione**

- **Rinegoziazione**



- **Rinegoziazione**

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel pagamento di € 35,00 per ogni iscrizione. Per la formalità di trascrizione del pignoramento, l'importo è pari a € 294 caduno.

BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CAVALLERMAGGIORE (CN) - FRAZIONE MADONNA DEL PILONE N. 27/A

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Saluzzo aggiornate al 13/01/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo

- **Ipoteca volontaria** derivante da rogito notarile



Trascrizioni

- **atto esecutivo**

Annotazioni a iscrizioni

- **Rinegoziazione**

- **Rinegoziazione**

- **Rinegoziazione**

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel pagamento di € 35,00 per ogni iscrizione. Per la formalità di trascrizione del pignoramento, l'importo è pari a € 294 caduno.

BENE N° 4 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CAVALLERMAGGIORE (CN) - FRAZIONE MADONNA DEL PILONE N. 27/A

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Saluzzo aggiornate al 13/01/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni



- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo

- **Ipoteca volontaria** derivante da rogito notarile

Trascrizioni

- **atto esecutivo**

Annotazioni a iscrizioni

- **Rinegoziazione**

- **Rinegoziazione**



- **Rinegoziazione**

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel pagamento di € 35,00 per ogni iscrizione. Per la formalità di trascrizione del pignoramento, l'importo è pari a € 294 caduno.

BENE N° 5 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CAVALLERMAGGIORE (CN) - FRAZIONE MADONNA DEL PILONE N. 27/A

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Saluzzo aggiornate al 13/01/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo

- **Ipoteca volontaria** derivante da rogito notarile



Trascrizioni

- **atto esecutivo**

Annotazioni a iscrizioni

- **Rinegoziazione**

- **Rinegoziazione**

- **Rinegoziazione**

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel pagamento di € 35,00 per ogni iscrizione. Per la formalità di trascrizione del pignoramento, l'importo è pari a € 294 caduno.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CAVALLERMAGGIORE (CN) - FRAZIONE MADONNA DEL PILONE N. 27/A

Il terreno ricade in area di edificabilità quale completamento urbano (R6)(e in parte R4), si fa riferimento alle Norme Tecniche di attuazione del P.R.G.C. ART. 14 PUNTO III, e si definiscono i seguenti parametri edificatori :

Per area frazionale

- Densità territoriale = 0,50 mc/mq.
- Altezza massima = mt. 10,50.



- Confrontanza = D.M. 2/4/68, N. 1444 art. 9 punto 3);
 - Verde privato: minimo 1 mq. ogni 30 mc di volumetria complessiva comunque destinata;
 - allineamenti: come indicati in cartografia di P.R.G.C. o da definirsi in sede di S.U.E.;
 - parcheggi privati: 1 mq ogni 10 mc di volumetria complessiva.
- Si allega certificato di destinazione urbanistica.

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CAVALLERMAGGIORE (CN) - FRAZIONE MADONNA DEL PILONE N. 27/A

Il terreno ricade in area di edificabilità quale completamento urbano (R6)(e in parte R4), si fa riferimento alle Norme Tecniche di attuazione del P.R.G.C. ART. 14 PUNTO III, e si definiscono i seguenti parametri edificatori :

Per area frazionale

- Densità territoriale = 0,50 mc/mq.
- Altezza massima = mt. 10,50.
- Confrontanza = D.M. 2/4/68, N. 1444 art. 9 punto 3);
- Verde privato: minimo 1 mq. ogni 30 mc di volumetria complessiva comunque destinata;
- allineamenti: come indicati in cartografia di P.R.G.C. o da definirsi in sede di S.U.E.;
- parcheggi privati: 1 mq ogni 10 mc di volumetria complessiva.

Si allega certificato di destinazione urbanistica.

BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CAVALLERMAGGIORE (CN) - FRAZIONE MADONNA DEL PILONE N. 27/A

Il terreno ricade in area di edificabilità quale completamento urbano (R6)(e in parte R4), si fa riferimento alle Norme Tecniche di attuazione del P.R.G.C. ART. 14 PUNTO III, e si definiscono i seguenti parametri edificatori :

Per area frazionale

- Densità territoriale = 0,50 mc/mq.
- Altezza massima = mt. 10,50.
- Confrontanza = D.M. 2/4/68, N. 1444 art. 9 punto 3);
- Verde privato: minimo 1 mq. ogni 30 mc di volumetria complessiva comunque destinata;
- allineamenti: come indicati in cartografia di P.R.G.C. o da definirsi in sede di S.U.E.;
- parcheggi privati: 1 mq ogni 10 mc di volumetria complessiva.

Si allega certificato di destinazione urbanistica.

BENE N° 4 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CAVALLERMAGGIORE (CN) - FRAZIONE MADONNA DEL PILONE N. 27/A

Il terreno ricade in area di edificabilità quale completamento urbano (R6)(e in parte R4), si fa riferimento alle Norme Tecniche di attuazione del P.R.G.C. ART. 14 PUNTO III, e si definiscono i seguenti parametri edificatori:

Per area frazionale

- Densità territoriale = 0,50 mc/mq.
- Altezza massima = mt. 10,50.
- Confrontanza = D.M. 2/4/68, N. 1444 art. 9 punto 3);
- Verde privato: minimo 1 mq. ogni 30 mc di volumetria complessiva comunque destinata;
- allineamenti: come indicati in cartografia di P.R.G.C. o da definirsi in sede di S.U.E.;
- parcheggi privati: 1 mq ogni 10 mc di volumetria complessiva.

Si allega certificato di destinazione urbanistica.



BENE N° 5 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CAVALLERMAGGIORE (CN) - FRAZIONE MADONNA DEL PILONE N. 27/A

Il terreno ricade in area di edificabilità quale completamento urbano (R6), si fa riferimento alle Norme Tecniche di attuazione del P.R.G.C. ART. 14 PUNTO III, e si definiscono i seguenti parametri edificatori :

Per area frazionale

- Densità territoriale = 0,50 mc/mq.
- Altezza massima = mt. 10,50.
- Confrontanza = D.M. 2/4/68, N. 1444 art. 9 punto 3);
- Verde privato: minimo 1 mq. ogni 30 mc di volumetria complessiva comunque destinata;
- allineamenti: come indicati in cartografia di P.R.G.C. o da definirsi in sede di S.U.E.;
- parcheggi privati: 1 mq ogni 10 mc di volumetria complessiva.

Si allega certificato di destinazione urbanistica.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CAVALLERMAGGIORE (CN) - FRAZIONE MADONNA DEL PILONE N. 27/A

Trattasi terreno con assenza di fabbricati.

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CAVALLERMAGGIORE (CN) - FRAZIONE MADONNA DEL PILONE N. 27/A

Trattasi terreno con assenza di fabbricati.

BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CAVALLERMAGGIORE (CN) - FRAZIONE MADONNA DEL PILONE N. 27/A

Trattasi terreno con assenza di fabbricati.



BENE N° 4 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CAVALLERMAGGIORE (CN) - FRAZIONE MADONNA DEL PILONE N. 27/A

Trattasi terreno con assenza di fabbricati.

BENE N° 5 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CAVALLERMAGGIORE (CN) - FRAZIONE MADONNA DEL PILONE N. 27/A

Trattasi terreno ad uso strada con assenza di fabbricati.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CAVALLERMAGGIORE (CN) - FRAZIONE MADONNA DEL PILONE N. 27/A

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il bene oggetto di stima non fa parte di condominio.

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CAVALLERMAGGIORE (CN) - FRAZIONE MADONNA DEL PILONE N. 27/A

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il bene oggetto di stima non fa parte di condominio.

BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CAVALLERMAGGIORE (CN) - FRAZIONE MADONNA DEL PILONE N. 27/A

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Il bene oggetto di stima non fa parte di condominio.

BENE N° 4 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CAVALLERMAGGIORE (CN) - FRAZIONE MADONNA DEL PILONE N. 27/A

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il bene oggetto di stima non fa parte di condominio.

BENE N° 5 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CAVALLERMAGGIORE (CN) - FRAZIONE MADONNA DEL PILONE N. 27/A

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il bene oggetto di stima non fa parte di condominio.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Villetta ubicata a Cavallermaggiore (CN) - Frazione Madonna del Pilone n. 27/A
- **Bene N° 7** - Garage ubicato a Cavallermaggiore (CN) - Frazione Madonna del Pilone n. 27/A
- **Bene N° 8** - Deposito ubicato a Cavallermaggiore (CN) - Frazione Madonna del Pilone n. 27/A

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 6 - VILLETTA UBICATA A CAVALLERMAGGIORE (CN) - FRAZIONE MADONNA DEL PILONE N. 27/A

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

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A CAVALLERMAGGIORE (CN) - FRAZIONE MADONNA DEL PILONE N. 27/A

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

BENE N° 8 - DEPOSITO UBICATO A CAVALLERMAGGIORE (CN) - FRAZIONE MADONNA DEL PILONE N. 27/A



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

TITOLARITÀ

BENE N° 6 - VILLETTA UBICATA A CAVALLERMAGGIORE (CN) - FRAZIONE MADONNA DEL PILONE N. 27/A

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

-

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

-]

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A CAVALLERMAGGIORE (CN) - FRAZIONE MADONNA DEL PILONE N. 27/A

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

-

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

-

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 8 - DEPOSITO UBICATO A CAVALLERMAGGIORE (CN) - FRAZIONE MADONNA DEL PILONE N. 27/A



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

-

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

-

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 6 - VILLETTA UBICATA A CAVALLERMAGGIORE (CN) - FRAZIONE MADONNA DEL PILONE N. 27/A

L'immobile confina a nord con proprietà Muffolato a sud con linea Ferroviaria a est con proprietà dell'esecutato, a ovest con strada pubblica (Via Stazione) della Frazione Madonna del Pilone.

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A CAVALLERMAGGIORE (CN) - FRAZIONE MADONNA DEL PILONE N. 27/A

L'immobile confina a est con locale ad uso deposito dell'esecutato a nord, sud ed ovest da cortile e distacco dal confine sempre di proprietà dell'esecutato.

BENE N° 8 - DEPOSITO UBICATO A CAVALLERMAGGIORE (CN) - FRAZIONE MADONNA DEL PILONE N. 27/A

L'immobile confina a sud con locale ad uso rimessa dell'esecutato a est, nord ed ovest da cortile e distacco dal confine sempre di proprietà dell'esecutato.

CONSISTENZA

BENE N° 6 - VILLETTA UBICATA A CAVALLERMAGGIORE (CN) - FRAZIONE MADONNA DEL PILONE N. 27/A

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	127,00 mq	130,00 mq	1,00	130,00 mq	2,70 m	terreno
Cantina	8,00 mq	10,00 mq	0,20	2,00 mq	2,30 m	terreno



Abitazione	52,00 mq	74,00 mq	0,33	24,42 mq	3,50 m	primo
Balcone scoperto	2,56 mq	2,56 mq	0,25	0,64 mq	0,00 m	terreno
Portico ovest	26,00 mq	26,00 mq	0,35	9,10 mq	0,00 m	terreno
Portico est	14,00 mq	14,00 mq	0,35	4,90 mq	0,00 m	terreno
Cortile	1262,00 mq	1262,00 mq	0,02	25,24 mq	0,00 m	terreno
Giardino	450,00 mq	450,00 mq	0,05	22,50 mq	0,00 m	terreno
Piscina	38,00 mq	38,00 mq	0,30	11,40 mq	0,00 m	terreno
Totale superficie convenzionale:				230,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				230,20 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A CAVALLERMAGGIORE (CN) - FRAZIONE MADONNA DEL PILONE N. 27/A

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	26,00 mq	28,00 mq	1,00	28,00 mq	2,45 m	terreno
Totale superficie convenzionale:				28,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				28,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 8 - DEPOSITO UBICATO A CAVALLERMAGGIORE (CN) - FRAZIONE MADONNA DEL PILONE N. 27/A

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Deposito	80,00 mq	89,00 mq	1,00	89,00 mq	2,45 m	terreno
Totale superficie convenzionale:				89,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				89,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 6 - VILLETTA UBICATA A CAVALLERMAGGIORE (CN) - FRAZIONE MADONNA DEL PILONE N. 27/A

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/11/1977 al 10/11/1988		Catasto Terreni Fg. 59, Part. 11 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 005712 Reddito dominicale € 59,00 Reddito agrario € 36,88
Dal 10/11/1988 al 13/10/1990		Catasto Terreni Fg. 59, Part. 216 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 002070 Reddito dominicale € 21,38 Reddito agrario € 13,36
Dal 13/10/1990 al 04/05/1995		Catasto Fabbricati Fg. 59, Part. 310 Categoria EU, Cons. 2070
Dal 04/05/1995 al 21/12/2021		Catasto Fabbricati Fg. 59, Part. 310, Sub. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7 Rendita € 542,28 Piano T-1

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A CAVALLERMAGGIORE (CN) - FRAZIONE MADONNA DEL PILONE N. 27/A

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/11/1977 al 10/11/1988		Catasto Terreni Fg. 59, Part. 11 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 005712 Reddito dominicale € 59,00 Reddito agrario € 36,88
Dal 10/11/1988 al 13/10/1990		Catasto Terreni Fg. 59, Part. 216 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 002070 Reddito dominicale € 21,38 Reddito agrario € 13,36
Dal 13/10/1990 al 04/05/1995		Catasto Fabbricati Fg. 59, Part. 310 Categoria EU, Cons. 2070



Dal 04/05/1995 al 21/12/2021		Catasto Fabbricati Fg. 59, Part. 310, Sub. 3 Categoria C6 Cl.2, Cons. 25 Superficie catastale 25 mq Rendita € 86,51 Piano T
------------------------------	--	--

BENE N° 8 - DEPOSITO UBICATO A CAVALLERMAGGIORE (CN) - FRAZIONE MADONNA DEL PILONE N. 27/A

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/11/1977 al 10/11/1988		Catasto Terreni Fg. 59, Part. 11 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 005712 Reddito dominicale € 59,00 Reddito agrario € 36,88
Dal 10/11/1988 al 13/10/1990		Catasto Terreni Fg. 59, Part. 216 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 002070 Reddito dominicale € 21,38 Reddito agrario € 13,36
Dal 13/10/1990 al 04/05/1995		Catasto Fabbricati Fg. 59, Part. 310 Categoria EU, Cons. 2070
Dal 04/05/1995 al 21/12/2021		Catasto Fabbricati Fg. 59, Part. 310, Sub. 4 Categoria C2 Cl.1, Cons. 81 Rendita € 121,32 Piano T

DATI CATASTALI

BENE N° 6 - VILLETTA UBICATA A CAVALLERMAGGIORE (CN) - FRAZIONE MADONNA DEL PILONE N. 27/A

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	59	310	2		A2	2	7	187 mq	542,28 €	T-1	



Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Emerge difformità tra lo stato del luogo con la planimetria catastale e la documentazione rilevata presso gli Uffici comunali con la seguente distinzione:

Opera interna difformità tra la zona soggiorno e una camera;

Opera esterna consistente in tratto di tetto a portico aperto nella parte est, sostenuto da due montanti in legno;

Opera interna di variazione della destinazione non più ad autorimessa ma a locale uso ufficio privato e disimpegno, nonchè locale precedentemente ad uso ufficio privato ora a servizio igienico WC sempre a piano terreno.

Variazione Docfa anche per l'inserimento della piscina esistente quale accessorio/pertinenza diretta del fabbricato di abitazione

Lo scrivente precisa che per sanare le opere di cui al presente punto, i costi sono circa i seguenti: 1) Pratica edilizia consistente in: redazione di SCIA in sanatoria (rif. DPR 380/2001 - T.U. Edilizia), redazione elaborati grafici, relazione tecnica, calcoli e quant'altro occorra alla pratica in sanatoria. 1.a - importo prestazione professionale circa € 2.000 + spese e oneri; - importo della sanzione/oblazione alla data attuale da verificarsi con il Comune di Cavallermaggiore. (cfr specifica successiva) In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella specifica volontà da parte dello scrivente di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, in ordine alle limitazioni d'indagine esposte, il sottoscritto deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto non pare possibile intendere questo seppur teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scrittografici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

2°) Variazione catastale sia a Catasto terreni con Tipo mappale per inserimento del tratto di portico ad est e modifica degli elaborati grafici con pratica Docfa, come prescritto.

Il costo delle prestazioni professionali per la redazione di quanto sopra può essere ragionevolmente compreso tra i 1.500 e i 2.000 € circa più spese e oneri.

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A CAVALLERMAGGIORE (CN) - FRAZIONE MADONNA DEL PILONE N. 27/A

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	



	59	310	3		C6	2	25	25 mq	86,51 €	T	
--	----	-----	---	--	----	---	----	-------	---------	---	--

Corrispondenza catastale

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

Emerge dal controllo dell'unità l'finestra alta solo lucifera sul prospetto ovest, a parere dell'scrivente necessita di sia di variazione catastale di aggiornamento che di eventuale sanatoria per difformità prospettica oggettivamente non sostanziale ma sicuramente esistente.

Da provvedere pertanto quale analisi ad effettuare la variazione DOCFA e permesso di costruire in sanatoria, il tutto con le indicazioni già espresse per il fabbricato principale subalterno 2.

BENE N° 8 - DEPOSITO UBICATO A CAVALLERMAGGIORE (CN) - FRAZIONE MADONNA DEL PILONE N. 27/A

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	59	310	4		C2	1	81	88 mq	121,32 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Emerge dal controllo dell'unità diverse sono le modifiche che emergono dal confronto tra la scheda catastale e la situazione attuale rilevata.

Il locale di deposito come da scheda catastale è indicato aperto, invece l'attuale stato del luogo presenta due locali di deposito chiusi da muri con aperture su tutti i lati dell'edificio.

A parere dell'scrivente necessita di sia di variazione catastale di aggiornamento che di eventuale sanatoria per difformità prospettica oggettivamente non sostanziale ma sicuramente esistente.

Da provvedere pertanto quale analisi ad effettuare la variazione DOCFA e permesso di costruire in sanatoria, il tutto con le indicazioni già espresse per il fabbricato principale subalterno 2 e 3.



PRECISAZIONI

BENE N° 6 - VILLETTA UBICATA A CAVALLERMAGGIORE (CN) - FRAZIONE MADONNA DEL PILONE N. 27/A

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

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A CAVALLERMAGGIORE (CN) - FRAZIONE MADONNA DEL PILONE N. 27/A

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

BENE N° 8 - DEPOSITO UBICATO A CAVALLERMAGGIORE (CN) - FRAZIONE MADONNA DEL PILONE N. 27/A

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

PATTI

BENE N° 6 - VILLETTA UBICATA A CAVALLERMAGGIORE (CN) - FRAZIONE MADONNA DEL PILONE N. 27/A

L'immobile risulta occupata dall'esecutato e dalla coniuge, non risultano contratti di locazione in essere.

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A CAVALLERMAGGIORE (CN) - FRAZIONE MADONNA DEL PILONE N. 27/A

L'immobile risulta occupata dall'esecutato e dalla coniuge, non risultano contratti di locazione in essere.

BENE N° 8 - DEPOSITO UBICATO A CAVALLERMAGGIORE (CN) - FRAZIONE MADONNA DEL PILONE N. 27/A

L'immobile risulta occupata dall'esecutato e dalla coniuge, non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 6 - VILLETTA UBICATA A CAVALLERMAGGIORE (CN) - FRAZIONE MADONNA DEL PILONE N. 27/A

Il fabbricato è in ottimo stato di conservazione e manutentivo, sia per le strutture che per le finizioni interne ed esterne, con tutti gli impianti in ottimo stato, come verrà successivamente descritto.



BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A CAVALLERMAGGIORE (CN) - FRAZIONE MADONNA DEL PILONE N. 27/A

Il fabbricato è in ottimo stato di conservazione e manutentivo come verrà successivamente descritto.

BENE N° 8 - DEPOSITO UBICATO A CAVALLERMAGGIORE (CN) - FRAZIONE MADONNA DEL PILONE N. 27/A

Il fabbricato è in ottimo stato di conservazione e manutentivo come verrà successivamente descritto.

PARTI COMUNI

BENE N° 6 - VILLETTA UBICATA A CAVALLERMAGGIORE (CN) - FRAZIONE MADONNA DEL PILONE N. 27/A

L'immobile pignorato non risulta inserito in un contesto condominiale, ha però delle parti comuni con altre unità anch'esse descritte nella presente relazione, quali il cortile

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A CAVALLERMAGGIORE (CN) - FRAZIONE MADONNA DEL PILONE N. 27/A

L'immobile pignorato non risulta inserito in un contesto condominiale, ha però delle parti comuni con altre unità anch'esse descritte nella presente relazione, quali il cortile.

BENE N° 8 - DEPOSITO UBICATO A CAVALLERMAGGIORE (CN) - FRAZIONE MADONNA DEL PILONE N. 27/A

L'immobile pignorato non risulta inserito in un contesto condominiale, ha però delle parti comuni con altre unità anch'esse descritte nella presente relazione, quali il cortile.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 6 - VILLETTA UBICATA A CAVALLERMAGGIORE (CN) - FRAZIONE MADONNA DEL PILONE N. 27/A

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

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A CAVALLERMAGGIORE (CN) - FRAZIONE MADONNA DEL PILONE N. 27/A

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

BENE N° 8 - DEPOSITO UBICATO A CAVALLERMAGGIORE (CN) - FRAZIONE MADONNA DEL PILONE N. 27/A

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



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 6 - VILLETTA UBICATA A CAVALLERMAGGIORE (CN) - FRAZIONE MADONNA DEL PILONE N. 27/A

Il fabbricato è con fondazioni in cemento armato, come pure le strutture verticali, travi e solai. La copertura è in struttura di legno a falde con soprastante manto in tegole di laterizio. La scala interna è in cemento con gradini in ceramica e mancorrente in legno. Le pareti esterne sono in muratura piena con mattoni tipo "poroton" con soprastante intonacatura e tinteggiatura.

Il balcone a nord è anch'esso in cemento armato fornito di ringhiera in ferro.

Le pareti interne sono in mattoni di laterizio forati e soprastante intonaco. La pavimentazione esterna e interna è in mattonelle di ceramica. Gli infissi sono in legno con vetri doppi; i serramenti interni sono in legno e vetro. I servizi igienici sono forniti di tutti di accessori ordinari, con rivestimento di piastrelle di ceramica alle pareti. Il fabbricato è collegato alla rete di acquedotto e a quello fognario.

Gli impianti presenti nel fabbricato sono i seguenti: elettrico, TV, citofonico, termico (caldaia a GPL a condensazione).

L'unità immobiliare ha terreno esclusivo a destinazione giardino, con annessa piccola piscina esterna, di circa mq. 38, come risulta dalla documentazione fotografica e dagli allegati tecnici.

A piano primo locale unico a sottotetto e locale ad uso servizio igienico con pareti intonacate e rivestimento in legno per le falde del tetto a vista.

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A CAVALLERMAGGIORE (CN) - FRAZIONE MADONNA DEL PILONE N. 27/A

Il fabbricato è con fondazioni in cemento armato, le strutture verticali e pilastri in acciaio . La copertura in struttura di legno a falde con soprastante manto in tegole di laterizio. Le pareti esterne sono in muratura con mattoni " blocchi gasbeton (tipo YTONG) con soprastante intonacatura e tinteggiatura.

Le pareti interne sono in mattoni di laterizio forati e soprastante intonaco. La pavimentazione esterna e interna è in battuto di cemento. Il serramento portone d'ingresso è in metallo verniciato.

Il locale ad autorimessa è a vano unico, e sono presenti due aperture a finestra sul lato sud ed ovest, come indicato nella planimetria allegata e documentazione fotografica.

BENE N° 8 - DEPOSITO UBICATO A CAVALLERMAGGIORE (CN) - FRAZIONE MADONNA DEL PILONE N. 27/A

Il fabbricato è con fondazioni in cemento armato, le strutture verticali e pilastri in acciaio . La copertura in struttura di legno a falde con soprastante manto in tegole di laterizio. Le pareti esterne sono in muratura con mattoni " blocchi gasbeton (tipo YTONG) con soprastante intonacatura e tinteggiatura.

Le pareti interne sono in mattoni di laterizio e soprastante intonaco. La pavimentazione esterna e interna è in battuto di cemento per il locale confinante con la rimessa, mentre la parte restante è con pavimento in piastrelle di ceramica. Il serramento portone d'ingresso è in metallo verniciato, mentre le finestre sono in legno e vetri, il tutto come indicato nella planimetria allegata e documentazione fotografica.

STATO DI OCCUPAZIONE



BENE N° 6 - VILLETTA UBICATA A CAVALLERMAGGIORE (CN) - FRAZIONE MADONNA DEL PILONE N. 27/A

L'immobile è occupato dall'esecutato e dalla coniuge.

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A CAVALLERMAGGIORE (CN) - FRAZIONE MADONNA DEL PILONE N. 27/A

L'immobile è occupato dall'esecutato e dalla coniuge.

BENE N° 8 - DEPOSITO UBICATO A CAVALLERMAGGIORE (CN) - FRAZIONE MADONNA DEL PILONE N. 27/A

L'immobile è occupato dall'esecutato e dalla coniuge.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 6 - VILLETTA UBICATA A CAVALLERMAGGIORE (CN) - FRAZIONE MADONNA DEL PILONE N. 27/A

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/11/1988 al 07/12/1991		rogito notarile			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 07/12/1991 al 05/03/2022	rogito notarile			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Carrara dott. Cesare	07/12/1991	46174	
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Conservatoria RR.II. Saluzzo	28/12/1991	6987	5359
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Ufficio Registro Savigliano			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A CAVALLERMAGGIORE (CN) - FRAZIONE MADONNA DEL PILONE N. 27/A

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/11/1988 al 07/12/1991	rogito notarile				
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
	Trascrizione				
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
	Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 07/12/1991 al 05/03/2022	rogito notarile				
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
	Carrara dott. Cesare	07/12/1991	46174		
	Trascrizione				



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Saluzzo	28/12/1991	6987	5359
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio Registro Savigliano			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 8 - DEPOSITO UBICATO A CAVALLERMAGGIORE (CN) - FRAZIONE MADONNA DEL PILONE N. 27/A

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/11/1988 al 07/12/1991		rogito notarile			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/12/1991 al 05/03/2022		rogito notarile			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Carrara dott. Cesare	07/12/1991	46174	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Saluzzo	28/12/1991	6987	5359
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



		Ufficio Registro Savigliano			
--	--	--------------------------------	--	--	--

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 6 - VILLETTA UBICATA A CAVALLERMAGGIORE (CN) - FRAZIONE MADONNA DEL PILONE N. 27/A

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Saluzzo aggiornate al 27/03/2012, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo

- **Ipoteca volontaria** derivante da rogito notarile



Trascrizioni

- **atto esecutivo**

Annotazioni a iscrizioni

- **Rinegoziazione**

- **Rinegoziazione**

- **Rinegoziazione**

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel pagamento di € 35,00 per ogni iscrizione. Per la formalità di trascrizione del pignoramento, l'importo è pari a € 294 caduno.

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A CAVALLERMAGGIORE (CN) - FRAZIONE MADONNA DEL PILONE N. 27/A



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Saluzzo aggiornate al 27/03/2012, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo

- **Ipoteca volontaria** derivante da rogito notarile

Trascrizioni

- **atto esecutivo**

Annotazioni a iscrizioni

- **Rinegoziazione**



- **Rinegoziazione**

- **Rinegoziazione**

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel pagamento di € 35,00 per ogni iscrizione. Per la formalità di trascrizione del pignoramento, l'importo è pari a € 294 caduno.

BENE N° 8 - DEPOSITO UBICATO A CAVALLERMAGGIORE (CN) - FRAZIONE MADONNA DEL PILONE N. 27/A

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Saluzzo aggiornate al 27/03/2012, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo

- **Ipoteca volontaria** derivante da rogito notarile



Trascrizioni

- **atto esecutivo**

Annotazioni a iscrizioni

- **Rinegoziazione**

- **Rinegoziazione**

- **Rinegoziazione**

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel pagamento di € 35,00 per ogni iscrizione. Per la formalità di trascrizione del pignoramento, l'importo è pari a € 294 caduno.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 6 - VILLETTA UBICATA A CAVALLERMAGGIORE (CN) - FRAZIONE MADONNA DEL PILONE N. 27/A



Il terreno ricade in area di edificabilità quale completamento urbano (R6)(e in parte R4), si fa riferimento alle Norme Tecniche di attuazione del P.R.G.C. ART. 14 PUNTO III, e si definiscono i seguenti parametri edificatori :

Per area frazionale

- Densità territoriale = 0,50 mc/mq.
- Altezza massima = mt. 10,50.
- Confrontanza = D.M. 2/4/68, N. 1444 art. 9 punto 3);
- Verde privato: minimo 1 mq. ogni 30 mc di volumetria complessiva comunque destinata;
- allineamenti: come indicati in cartografia di P.R.G.C. o da definirsi in sede di S.U.E.;
- parcheggi privati: 1 mq ogni 10 mc di volumetria complessiva.

Si allega certificato di destinazione urbanistica.

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A CAVALLERMAGGIORE (CN) - FRAZIONE MADONNA DEL PILONE N. 27/A

Il terreno ricade in area di edificabilità quale completamento urbano (R6)(e in parte R4), si fa riferimento alle Norme Tecniche di attuazione del P.R.G.C. ART. 14 PUNTO III, e si definiscono i seguenti parametri edificatori :

Per area frazionale

- Densità territoriale = 0,50 mc/mq.
- Altezza massima = mt. 10,50.
- Confrontanza = D.M. 2/4/68, N. 1444 art. 9 punto 3);
- Verde privato: minimo 1 mq. ogni 30 mc di volumetria complessiva comunque destinata;
- allineamenti: come indicati in cartografia di P.R.G.C. o da definirsi in sede di S.U.E.;
- parcheggi privati: 1 mq ogni 10 mc di volumetria complessiva.

Si allega certificato di destinazione urbanistica.

BENE N° 8 - DEPOSITO UBICATO A CAVALLERMAGGIORE (CN) - FRAZIONE MADONNA DEL PILONE N. 27/A

Il terreno ricade in area di edificabilità quale completamento urbano (R6)(e in parte R4), si fa riferimento alle Norme Tecniche di attuazione del P.R.G.C. ART. 14 PUNTO III, e si definiscono i seguenti parametri edificatori :

Per area frazionale

- Densità territoriale = 0,50 mc/mq.
- Altezza massima = mt. 10,50.
- Confrontanza = D.M. 2/4/68, N. 1444 art. 9 punto 3);
- Verde privato: minimo 1 mq. ogni 30 mc di volumetria complessiva comunque destinata;
- allineamenti: come indicati in cartografia di P.R.G.C. o da definirsi in sede di S.U.E.;
- parcheggi privati: 1 mq ogni 10 mc di volumetria complessiva.

Si allega certificato di destinazione urbanistica.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 6 - VILLETTA UBICATA A CAVALLERMAGGIORE (CN) - FRAZIONE MADONNA DEL PILONE N. 27/A

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

Dall'esame delle pratiche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cavallermaggiore è emersa la seguente documentazione di pratiche edilizie:



- a) Concessione edilizia n. 92/10/C in data 16/03/1992 per la nuova costruzione di fabbricato di civile abitazione unifamigliare - inizio lavori in data 30/07/1992;
- b) Concessione edilizia n. 95/15/V in data 12/05/1995 quale variante per la costruzione di fabbricato di civile abitazione unifamigliare;
- c) Concessione edilizia n. 95/10/C in data 14/03/1995 per la costruzione di piscina -inizio lavori 08/05/1995 - fine lavori 15/05/1995;
- d) Autorizzazione edilizia n. 92/28/A del 29/05/1992 per installazione di serbatoio G.P.L.
- e) dichiarazione di fine lavori in data 15/05/1995;

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Lo scrivente a seguito del sopralluogo e dal raffronto con la planimetria catastale difformità qui di seguito descritte:

- a) nel locale adibito a soggiorno/cucina il vano descritto quale camera attualmente è ingresso e parte integrante del soggiorno (demolizione del tramezzo come indicato in planimetria);
- b) locale già ad uso ufficio ora destinato a servizio igienico/WC, a piano terreno,
- c) modifiche nel locale già ad uso autorimessa in due locali ad uso ufficio privato e disimpegno sempre a piano terreno (maggior spessore pareti locali cantina e ripostiglio (centrale termica);
- d) realizzazione in facciata sud di portico aperto come indicato in planimetria, anch'esso non inserito in variante o con richiesta di permesso di costruire in quanto varia la superficie coperta dell'edificio.
- e) si è controllato anche la piscina esterna sul lato est dell'edificio il tutto come indicato nella planimetria allegata.

Per sanare le opere di cui al presente punto, i costi sono circa i seguenti: 1) Pratica edilizia consistente in: redazione di SCIA in sanatoria (rif. DPR 380/2001 - T.U. Edilizia), e/o permesso di costruire in sanatoria redazione elaborati grafici, relazione tecnica, calcoli e quant'altro occorra alla pratica in sanatoria. 1.a - importo prestazione professionale circa € 2500-3000 + spese e oneri; - importo della sanzione/oblazione alla data attuale da verificarsi con il Comune di Cavallermaggiore. (cfr specifica successiva).

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella specifica volontà da parte dello scrivente di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, in ordine alle limitazioni d'indagine esposte, il sottoscritto deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto non pare possibile intendere questo seppur teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scrittografici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità



peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A CAVALLERMAGGIORE (CN) - FRAZIONE MADONNA DEL PILONE N. 27/A

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

Dall'esame delle pratiche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cavallermaggiore è emersa la seguente documentazione di pratiche edilizie:

- a) Concessione edilizia n. 93/27/C in data 06/09/1993 per la nuova costruzione di basso fabbricato ad uso deposito attrezzature edili - inizio lavori in data 06/09/1993;
- b) Concessione edilizia n. 94/37/V in data 28/12/1994 quale variante per la costruzione di basso fabbricato ad uso deposito attrezzature edili - ultimazione lavori in data 15/05/1995;

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Lo scrivente a seguito del sopralluogo e dal raffronto con la planimetria catastale difformità qui di seguito descritte:

a) nel locale ad uso autorimessa apertura di finestra su prospetto ovest come indicato nella planimetria; Per sanare le opere di cui al presente punto, i costi sono circa i seguenti: 1) Pratica edilizia consistente in : redazione di SCIA in sanatoria (rif. DPR 380/2001 - T.U. Edilizia), e/o permesso di costruire in sanatoria redazione elaborati grafici, relazione tecnica, calcoli e quant'altro occorra alla pratica in sanatoria. 1.a - importo prestazione professionale circa € 2500-3000 + spese e oneri; - importo della sanzione/oblazione alla data attuale da verificarsi con il Comune di Cavallermaggiore. (cfr specifica successiva), il tutto in sintonia con il locale uso deposito/magazzino latitante.

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella specifica volontà da parte dello scrivente di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, in ordine alle limitazioni d'indagine esposte, il sottoscritto deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto non pare possibile intendere questo seppur teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scrittografici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al



momento dell'elaborazione della relazione peritale.

**BENE N° 8 - DEPOSITO UBICATO A CAVALLERMAGGIORE (CN) - FRAZIONE MADONNA DEL PILONE
N. 27/A**

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

Dall'esame delle pratiche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cavallermaggiore è emersa la seguente documentazione di pratiche edilizie:

- a) Concessione edilizia n. 93/27/C in data 06/09/1993 per la nuova costruzione di basso fabbricato ad uso deposito attrezzature edili - inizio lavori in data 06/09/1993;
- b) Concessione edilizia n. 94/37/V in data 28/12/1994 quale variante per la costruzione di basso fabbricato ad uso deposito attrezzature edili - ultimazione lavori in data 15/05/1995;

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Lo scrivente a seguito del sopralluogo e dal raffronto con la planimetria catastale difformità qui di seguito descritte:

Il locale di deposito come da scheda catastale nell'ultima variante citata è indicato aperto, invece l'attuale stato del luogo presenta due locali di deposito chiusi da muri con aperture su tutti i lati dell'edificio.

Per sanare le opere di cui al presente punto, i costi sono circa i seguenti: 1) Pratica edilizia consistente in: redazione di SCIA in sanatoria (rif. DPR 380/2001 - T.U. Edilizia), e/o permesso di costruire in sanatoria redazione elaborati grafici, relazione tecnica, calcoli e quant'altro occorra alla pratica in sanatoria. 1.a - importo prestazione professionale circa € 2.500-3000 + spese e oneri; - importo della sanzione/oblazione alla data attuale da verificarsi con il Comune di Cavallermaggiore. (cfr specifica successiva), il tutto in sintonia con il locale uso rimessa latitante.

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella specifica volontà da parte dello scrivente di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, in ordine alle limitazioni d'indagine esposte, il sottoscritto deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto non pare possibile intendere questo seppur teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scrittografici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al



momento dell'elaborazione della relazione peritale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 6 - VILLETTA UBICATA A CAVALLERMAGGIORE (CN) - FRAZIONE MADONNA DEL PILONE N. 27/A

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il fabbricato non fa parte di condominio, ha comunque parti comuni con altro fabbricato frontista a destinazione rimessa e deposito quale il cortile che separa i medesimi.

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A CAVALLERMAGGIORE (CN) - FRAZIONE MADONNA DEL PILONE N. 27/A

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il fabbricato non fa parte di condominio, ha comunque parti comuni con altro fabbricato frontista a destinazione abitazione quale il cortile che separa i medesimi.

BENE N° 8 - DEPOSITO UBICATO A CAVALLERMAGGIORE (CN) - FRAZIONE MADONNA DEL PILONE N. 27/A

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il fabbricato non fa parte di condominio, ha comunque parti comuni con altro fabbricato frontista a destinazione abitazione quale il cortile che separa i medesimi.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il perito scrivente procede nella determinazione della valutazione con la formazione di due lotti della proprietà oggetto della procedura, in quanto beni formati da terreni edificabili e fabbricati civili (abitazione, rimessa e magazzino).

Pertanto il primo lotto viene proposto quale terreni edificabili formanti un sol corpo con caratteristiche tecniche ed urbanistiche simili ed omogenee. Il secondo lotto quale corpo di due fabbricati abitazione il primo con giardino, cortile e rimessa con adiacente magazzino.



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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Cavallermaggiore (CN) - Frazione Madonna del Pilone n. 27/A
Trattasi di terreno edificabile già censito quale vigneto, adiacente al fabbricato di abitazione ora destinato a cortile/orti, confinante con la linea ferroviaria Cavallermaggiore/Bra.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 59, Part. 243, Qualità Vigneto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 63.600,00
Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.
Nel caso particolare il perito a seguito di informazioni da tecnici del luogo, nonché dalla verifica della valutazione e determinazione del valore delle aree fabbricabili del Comune di Cavallermaggiore in particolare alla deliberazione n. 23 del 21/02/2011, con un importo di € 80,00/mq, che al momento attuale di stima appare sovrastimato, determina che un valore congruo sia di € 50,00/mq.
- **Bene N° 2** - Terreno edificabile ubicato a Cavallermaggiore (CN) - Frazione Madonna del Pilone n. 27/A
Trattasi di terreno edificabile già censito quale seminativo, nelle vicinanze del fabbricato di abitazione ora a cortile e orti, confinante con la linea ferroviaria Cavallermaggiore/Bra.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 59, Part. 237, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 63.300,00
Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.
Nel caso particolare il perito a seguito di informazioni da tecnici del luogo, nonché dalla verifica della valutazione e determinazione del valore delle aree fabbricabili del Comune di Cavallermaggiore in particolare alla deliberazione n. 23 del 21/02/2011, con un importo di € 80,00/mq, che al momento attuale di stima appare sovrastimato, determina che un valore congruo sia di € 50,00/mq.
- **Bene N° 3** - Terreno edificabile ubicato a Cavallermaggiore (CN) - Frazione Madonna del Pilone n. 27/A
Trattasi di terreno edificabile già censito quale seminativo, nelle vicinanze del fabbricato di abitazione ora a cortile e orti, confinante con la linea ferroviaria Cavallermaggiore/Bra.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 59, Part. 249, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)



Valore di stima del bene: € 63.100,00

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

Nel caso particolare il perito a seguito di informazioni da tecnici del luogo, nonché dalla verifica della valutazione e determinazione del valore delle aree fabbricabili del Comune di Cavallermaggiore in particolare alla deliberazione n. 23 del 21/02/2011, con un importo di € 80,00/mq, che al momento attuale di stima appare sovrastimato, determina che un valore congruo sia di € 50,00/mq.

- **Bene N° 4** - Terreno edificabile ubicato a Cavallermaggiore (CN) - Frazione Madonna del Pilone n. 27/A Trattasi di terreno edificabile già censito quale seminativo, nelle vicinanze del fabbricato di abitazione ora a cortile e orti.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 59, Part. 250, Qualità Seminativo

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

Valore di stima del bene: € 57.400,00

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

Nel caso particolare il perito a seguito di informazioni da tecnici del luogo, nonché dalla verifica della valutazione e determinazione del valore delle aree fabbricabili del Comune di Cavallermaggiore in particolare alla deliberazione n. 23 del 21/02/2011, con un importo di € 80,00/mq, che al momento attuale di stima appare sovrastimato, determina che un valore congruo sia di € 50,00/mq.

- **Bene N° 5** - Terreno edificabile ubicato a Cavallermaggiore (CN) - Frazione Madonna del Pilone n. 27/A Trattasi di terreno già censito quale vigneto, striscia attualmente destinata a passaggio carraio quale terreno servente per diritto di passaggio, con destinazione urbanistica quale area fabbricabile.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 59, Part. 244, Qualità Vigneto

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

Valore di stima del bene: € 14.080,00

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



Nel caso particolare il perito a seguito di informazioni da tecnici del luogo, nonché dalla verifica della valutazione e determinazione del valore delle aree fabbricabili del Comune di Cavallermaggiore in particolare alla deliberazione n. 23 del 21/02/2011, con un importo di € 80,00/mq, che al momento attuale di stima appare sovrastimato, determina che un valore congruo sia di € 40,00/mq, anche per il fatto che direttamente non è edificabile ma la destinazione urbanistica da facoltà di conteggiare l'area con il resto della proprietà oggetto della presente relazione di perizia.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terreno edificabile Cavallermaggiore (CN) - Frazione Madonna del Pilone n. 27/A	1272,00 mq	50,00 €/mq	€ 63.600,00	100,00%	€ 63.600,00
Bene N° 2 - Terreno edificabile Cavallermaggiore (CN) - Frazione Madonna del Pilone n. 27/A	1266,00 mq	50,00 €/mq	€ 63.300,00	100,00%	€ 63.300,00
Bene N° 3 - Terreno edificabile Cavallermaggiore (CN) - Frazione Madonna del Pilone n. 27/A	1262,00 mq	50,00 €/mq	€ 63.100,00	100,00%	€ 63.100,00
Bene N° 4 - Terreno edificabile Cavallermaggiore (CN) - Frazione Madonna del Pilone n. 27/A	1148,00 mq	50,00 €/mq	€ 57.400,00	100,00%	€ 57.400,00
Bene N° 5 - Terreno edificabile Cavallermaggiore (CN) - Frazione Madonna del Pilone n. 27/A	352,00 mq	40,00 €/mq	€ 14.080,00	100,00%	€ 14.080,00
Valore di stima:					€ 261.480,00

Valore di stima: € 261.480,00

Valore finale di stima: € 261.480,00

Si è provveduto non in linea prettamente scientifica ma in generale a determinare una ricerca di segmento di mercato simile dei terreni fabbricabili oggetto di stima, proponendo un valore unitario il più possibile attendibile con gli aggiustamenti per le caratteristiche fisiche ed economiche del terreno oggetto di stima. Nella valutazione espressa il perito scrivente ha tenuto in debito conto quanto sopra espresso in particolare anche la situazione economica attuale del mercato immobiliare seppur in timida ripresa rispetto all'ultimo periodo sia per recenti pubblicazioni sul momento negativo con frenata delle compravendite, dovute anche alla situazione emergenziale in fase di conclusione. Il valore unitario è stato determinato con la ricerca e informazioni di



mercato presso agenzie immobiliari per il mercato della zona e dai dati tecnici rilevati dagli Uffici Comunali.

LOTTO 2

- **Bene N° 6** - Villetta ubicata a Cavallermaggiore (CN) - Frazione Madonna del Pilone n. 27/A
Trattasi di villetta su due piani, in zona frazionale nelle vicinanze della linea Ferroviaria Cavallermaggiore-Bra, distante qualche Km. dal capoluogo. L'area su cui insiste è di residenziale raggiungibile dalla vicina strada provinciale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 59, Part. 310, Sub. 2, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 304.560,00
Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.
Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.
Pertanto il valore che viene esposto tiene anche conto dei predetti fattori sia intrinseci che estrinseci, della posizione e vicinanza a servizi pubblici e negozi ecc. Pertanto l'importo unitario che il perito scrivente individua quale il più probabile valore unitario di mercato è il seguente: € 1200,00/mq, come indicato nel calcolo della superficie ragguagliata complessiva dell'unità immobiliare, accessori e pertinenze dirette e indirette, nonché della parti in comune con le altre due unità immobiliari poste a sud dell'immobile.
- **Bene N° 7** - Garage ubicato a Cavallermaggiore (CN) - Frazione Madonna del Pilone n. 27/A
Trattasi di locale ad uso autorimessa, in zona frazionale nelle vicinanze della linea Ferroviaria Cavallermaggiore-Bra, distante qualche Km. dal capoluogo. L'area su cui insiste è di residenziale raggiungibile dalla vicina strada provinciale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 59, Part. 310, Sub. 3, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 15.400,00
Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.
Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.
Pertanto il valore che viene esposto tiene anche conto dei predetti fattori sia intrinseci che estrinseci, della posizione e vicinanza a servizi pubblici e negozi ecc. Pertanto l'importo unitario che il perito scrivente individua quale il più probabile valore unitario di mercato è il seguente: per il locale ad uso rimessa visti i parametri esistenti importo pari a € 550/mq.



- **Bene N° 8** - Deposito ubicato a Cavallermaggiore (CN) - Frazione Madonna del Pilone n. 27/A
Trattasi di locale ad uso deposito, in zona frazionale nelle vicinanze della linea Ferroviaria Cavallermaggiore-Bra, distante qualche Km. dal capoluogo. L'area su cui insiste è di residenziale raggiungibile dalla vicina strada provinciale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 59, Part. 310, Sub. 4, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 40.050,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Pertanto il valore che viene esposto tiene anche conto dei predetti fattori sia intrinseci che estrinseci, della posizione e vicinanza a servizi pubblici e negozi ecc. Pertanto l'importo unitario che il perito scrivente individua quale il più probabile valore unitario di mercato è il seguente: per i due locali ad uso deposito, con ingresso indipendente lo scrivente visti i parametri a disposizione indica come valore di mercato l'importo di € 450/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Villetta Cavallermaggiore (CN) - Frazione Madonna del Pilone n. 27/A	230,20 mq	1.200,00 €/mq	€ 304.560,00	100,00%	€ 304.560,00
Bene N° 7 - Garage Cavallermaggiore (CN) - Frazione Madonna del Pilone n. 27/A	28,00 mq	550,00 €/mq	€ 15.400,00	100,00%	€ 15.400,00
Bene N° 8 - Deposito Cavallermaggiore (CN) - Frazione Madonna del Pilone n. 27/A	89,00 mq	450,00 €/mq	€ 40.050,00	100,00%	€ 40.050,00
				Valore di stima:	€ 360.010,00

Valore di stima: € 358.610,00

Valore finale di stima: € 358.610,00



Si è provveduto non in linea prettamente scientifica ma in generale a determinare una ricerca di segmento di mercato simile all'immobile oggetto di stima, proponendo un valore unitario il più possibile attendibile con gli aggiustamenti per le caratteristiche fisiche ed economiche dell'unità immobiliare oggetto di stima. Nella valutazione espressa il perito scrivente ha tenuto in debito conto quanto sopra espresso in particolare anche la situazione economica attuale del mercato immobiliare seppur in timida ripresa rispetto all'ultimo periodo sia per recenti pubblicazioni sul momento negativo con frenata delle compravendite, dovute anche alla situazione emergenziale ancora in atto. Il valore unitario è stato determinato con la confluenza dello stato di conservazione, vetustà e manutenzione, nonché della ricerca e informazioni di mercato presso agenzie immobiliari per il mercato della zona.

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

Saluzzo, li 08/04/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Rimonda Dario Antonio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - visura catastale attuale (Aggiornamento al 28/03/2022)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - mappa catastale immobili (Aggiornamento al 28/03/2022)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - planimetrie ed elaborato planimetrico (Aggiornamento al 28/03/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - vista aerea (Aggiornamento al 28/03/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - estratto planimetrico P.R.G.C. (Aggiornamento al 28/03/2022)
- ✓ N° 1 Foto - documentazione fotografica (Aggiornamento al 28/03/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - verbali sopralluoghi (Aggiornamento al 28/03/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - C.E. 92/10 fabbricato abitazione e allegati (Aggiornamento al 28/03/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - C.E. 95/10 - variante fabbricato abitazione e allegati (Aggiornamento al 28/03/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - C.E. 93/27 - basso fabbricato e allegati (Aggiornamento al 28/03/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - C.E. 94/37 - variante basso fabbricato e allegati (Aggiornamento al 28/03/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - C.E. 95/10 costruzione piscina e allegati (Aggiornamento al 28/03/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - pianta raffronto difformità - fabbricato abitazione (Aggiornamento al 28/03/2022)



- ✓ N° 1 Altri allegati - pianta raffronto difformità - basso fabbricato (Aggiornamento al 28/03/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - pianta raffronto difformità piscina (Aggiornamento al 28/03/2022)
- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica - C.D.U. Comune di Cavallermaggiore (Aggiornamento al 28/03/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - A.P.E. - Attestato prestazione energetica (Aggiornamento al 28/03/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - scheda di controllo per udienza ex art. 569 C.P.C. (Aggiornamento al 28/03/2022)

