

# TRIBUNALE DI CUNEO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Dardanelli Ermano, nell'Esecuzione Immobiliare 110/2023 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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



## SOMMARIO

Incarico.....	7
Premessa .....	7
Lotto 1.....	8
Descrizione .....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Bene Vagienna (CN) - Via Torino n. 84, piano 2.....	9
<b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Bene Vagienna (CN) - Via Torino n. 84, piano T.....	9
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Bene Vagienna (CN) - Via Torino, piano T.....	10
<b>Bene N° 4</b> - Deposito ubicato a Bene Vagienna (CN) - Via Torino n. 84, piano T.....	10
Completezza documentazione ex art. 567.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Bene Vagienna (CN) - Via Torino n. 84, piano 2 .....	10
<b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Bene Vagienna (CN) - Via Torino n. 84, piano T.....	10
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Bene Vagienna (CN) - Via Torino, piano T.....	10
<b>Bene N° 4</b> - Deposito ubicato a Bene Vagienna (CN) - Via Torino n. 84, piano T.....	11
Titolarità .....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Bene Vagienna (CN) - Via Torino n. 84, piano 2 .....	11
<b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Bene Vagienna (CN) - Via Torino n. 84, piano T.....	11
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Bene Vagienna (CN) - Via Torino, piano T.....	11
<b>Bene N° 4</b> - Deposito ubicato a Bene Vagienna (CN) - Via Torino n. 84, piano T.....	12
Confini .....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Bene Vagienna (CN) - Via Torino n. 84, piano 2 .....	12
<b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Bene Vagienna (CN) - Via Torino n. 84, piano T.....	12
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Bene Vagienna (CN) - Via Torino, piano T.....	12
<b>Bene N° 4</b> - Deposito ubicato a Bene Vagienna (CN) - Via Torino n. 84, piano T.....	12
Consistenza.....	13
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Bene Vagienna (CN) - Via Torino n. 84, piano 2 .....	13
<b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Bene Vagienna (CN) - Via Torino n. 84, piano T.....	13
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Bene Vagienna (CN) - Via Torino, piano T.....	13
<b>Bene N° 4</b> - Deposito ubicato a Bene Vagienna (CN) - Via Torino n. 84, piano T.....	14
Cronistoria Dati Catastali.....	14
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Bene Vagienna (CN) - Via Torino n. 84, piano 2 .....	14
<b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Bene Vagienna (CN) - Via Torino n. 84, piano T.....	14



<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Bene Vagienna (CN) - Via Torino, piano T.....	14
<b>Bene N° 4</b> - Deposito ubicato a Bene Vagienna (CN) - Via Torino n. 84, piano T.....	14
Dati Catastali .....	15
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Bene Vagienna (CN) - Via Torino n. 84, piano 2 .....	15
<b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Bene Vagienna (CN) - Via Torino n. 84, piano T.....	15
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Bene Vagienna (CN) - Via Torino, piano T.....	15
<b>Bene N° 4</b> - Deposito ubicato a Bene Vagienna (CN) - Via Torino n. 84, piano T.....	16
Precisazioni.....	16
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Bene Vagienna (CN) - Via Torino n. 84, piano 2 .....	16
Stato conservativo .....	17
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Bene Vagienna (CN) - Via Torino n. 84, piano 2 .....	17
<b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Bene Vagienna (CN) - Via Torino n. 84, piano T.....	17
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Bene Vagienna (CN) - Via Torino, piano T.....	17
<b>Bene N° 4</b> - Deposito ubicato a Bene Vagienna (CN) - Via Torino n. 84, piano T.....	17
Parti Comuni.....	17
<b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Bene Vagienna (CN) - Via Torino n. 84, piano T.....	17
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	17
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Bene Vagienna (CN) - Via Torino n. 84, piano 2 .....	17
<b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Bene Vagienna (CN) - Via Torino n. 84, piano T.....	18
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Bene Vagienna (CN) - Via Torino, piano T.....	18
<b>Bene N° 4</b> - Deposito ubicato a Bene Vagienna (CN) - Via Torino n. 84, piano T.....	18
Stato di occupazione .....	19
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Bene Vagienna (CN) - Via Torino n. 84, piano 2 .....	19
<b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Bene Vagienna (CN) - Via Torino n. 84, piano T.....	19
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Bene Vagienna (CN) - Via Torino, piano T.....	19
<b>Bene N° 4</b> - Deposito ubicato a Bene Vagienna (CN) - Via Torino n. 84, piano T.....	19
Provenienze Ventennali .....	20
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Bene Vagienna (CN) - Via Torino n. 84, piano 2 .....	20
<b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Bene Vagienna (CN) - Via Torino n. 84, piano T.....	21
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Bene Vagienna (CN) - Via Torino, piano T.....	21
<b>Bene N° 4</b> - Deposito ubicato a Bene Vagienna (CN) - Via Torino n. 84, piano T.....	22



Formalità pregiudizievoli .....	23
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Bene Vagienna (CN) - Via Torino n. 84, piano 2 .....	23
<b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Bene Vagienna (CN) - Via Torino n. 84, piano T.....	24
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Bene Vagienna (CN) - Via Torino, piano T.....	25
<b>Bene N° 4</b> - Deposito ubicato a Bene Vagienna (CN) - Via Torino n. 84, piano T.....	26
Normativa urbanistica .....	27
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Bene Vagienna (CN) - Via Torino n. 84, piano 2 .....	27
<b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Bene Vagienna (CN) - Via Torino n. 84, piano T.....	27
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Bene Vagienna (CN) - Via Torino, piano T.....	28
<b>Bene N° 4</b> - Deposito ubicato a Bene Vagienna (CN) - Via Torino n. 84, piano T.....	28
Regolarità edilizia .....	28
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Bene Vagienna (CN) - Via Torino n. 84, piano 2 .....	28
<b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Bene Vagienna (CN) - Via Torino n. 84, piano T.....	29
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Bene Vagienna (CN) - Via Torino, piano T.....	29
<b>Bene N° 4</b> - Deposito ubicato a Bene Vagienna (CN) - Via Torino n. 84, piano T.....	30
Lotto 2 .....	31
Descrizione .....	32
Completezza documentazione ex art. 567.....	32
Titolarità .....	32
Confini .....	33
Consistenza .....	33
Cronistoria Dati Catastali.....	33
Dati Catastali .....	33
Precisazioni.....	34
Stato conservativo .....	34
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	34
Stato di occupazione .....	35
Provenienze Ventennali .....	35
Formalità pregiudizievoli .....	36
Normativa urbanistica .....	37
Regolarità edilizia .....	37
Lotto 3 .....	39
Descrizione .....	40
Completezza documentazione ex art. 567.....	40
Titolarità .....	40



Confini .....	41
Consistenza .....	41
Cronistoria Dati Catastali.....	41
Dati Catastali .....	42
Stato conservativo .....	42
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	42
Stato di occupazione .....	43
Provenienze Ventennali .....	43
Formalità pregiudizievoli .....	44
Normativa urbanistica .....	45
Regolarità edilizia .....	46
Lotto 4 .....	47
Descrizione .....	48
Completezza documentazione ex art. 567.....	48
Titolarità .....	48
Confini .....	48
Consistenza .....	49
Cronistoria Dati Catastali.....	49
Dati Catastali .....	49
Stato conservativo .....	50
Stato di occupazione .....	50
Provenienze Ventennali .....	50
Formalità pregiudizievoli .....	51
Normativa urbanistica .....	52
Regolarità edilizia .....	52
Lotto 5 .....	54
Descrizione .....	55
Completezza documentazione ex art. 567.....	55
Titolarità .....	55
Confini .....	55
Consistenza .....	55
Cronistoria Dati Catastali.....	56
Dati Catastali .....	56
Stato di occupazione .....	56
Provenienze Ventennali .....	57
Formalità pregiudizievoli .....	58
Normativa urbanistica .....	59
Stima / Formazione lotti.....	60



<b>Lotto 1</b> .....	61
<b>Lotto 2</b> .....	64
<b>Lotto 3</b> .....	65
<b>Lotto 4</b> .....	67
<b>Lotto 5</b> .....	68
Riserve e particolarità da segnalare .....	70
Riepilogo bando d'asta.....	72
<b>Lotto 1</b> .....	72
<b>Lotto 2</b> .....	73
<b>Lotto 3</b> .....	73
<b>Lotto 4</b> .....	74
<b>Lotto 5</b> .....	74
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 110/2023 del R.G.E. ....	76
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 239.670,00</b> .....	76
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 69.475,00</b> .....	77
<b>Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 166.815,00</b> .....	78
<b>Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 35.000,00</b> .....	78
<b>Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 2.000,00</b> .....	79



## INCARICO

---

All'udienza del 14/02/2024, il sottoscritto Geom. Dardanelli Ermano, con studio in Via Matteotti, 6 - 12084 - Mondovì (CN), email info@edstudio.it, PEC ermano.dardanelli@geopec.it, Fax 0174 41639, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/02/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bene Vagienna (CN) - Via Torino n. 84, piano 2
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Bene Vagienna (CN) - Via Torino n. 84, piano T
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Bene Vagienna (CN) - Via Torino, piano T
- **Bene N° 4** - Deposito ubicato a Bene Vagienna (CN) - Via Torino n. 84, piano T
- **Bene N° 5** - Magazzino ubicato a Bene Vagienna (CN) - Via Torino n. 84, piano 2
- **Bene N° 6** - Azienda agricola ubicata a Bene Vagienna (CN) - Via Torino n. 84, piano T-1
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Bene Vagienna (CN) - Frazione San Bernardo
- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Viola (CN) - zona sorgenti del Mongia



# LOTTO 1

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bene Vagienna (CN) - Via Torino n. 84, piano 2
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Bene Vagienna (CN) - Via Torino n. 84, piano T
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Bene Vagienna (CN) - Via Torino, piano T
- **Bene N° 4** - Deposito ubicato a Bene Vagienna (CN) - Via Torino n. 84, piano T

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BENE VAGIENNA (CN) - VIA TORINO N. 84, PIANO 2**

---

Trattasi di ampio appartamento con locali accessori e pertinenze, ubicato al piano secondo di vecchio fabbricato residenziale di antica edificazione, ristrutturato e risistemato in seguito con vari interventi, disposto su tre piani fuori terra, posto in via Torino (già via della Filanda) nel centro storico del Comune di Bene Vagienna. Privo di area pertinenziale esclusiva ma con ampio cortile interno comune.

Si tratta appunto di un edificio antico di base seicentesca con sopraelevazione ottocentesca al terzo piano fuori terra.

L'accesso all'unità immobiliare in esame avviene principalmente da un portoncino d'ingresso comune su via Torino tramite un androne collegato al cortile interno e percorrendo poi il vano scala che conduce al piano secondo ove è ubicato l'alloggio; passando poi per il balcone esterno si arriva all'ingresso esclusivo.

Il bene in oggetto, con una superficie commerciale di circa 229 mq., alla data del sopralluogo peritale, risulta così composto: ingresso, loggia comunicante con ampio soggiorno, cucina, 4 camere da letto, 3 bagni, disimpegno e ripostigli vari, nonché balcone d'accesso aggittante su cortile interno comune.

Ex mappale 477 sub. 3.

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

### **BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A BENE VAGIENNA (CN) - VIA TORINO N. 84, PIANO T**

---

Trattasi di porzione immobiliare composta da un androne ed un locale accessorio ad uso sgombero/deposito, ubicata al piano terra del medesimo fabbricato residenziale di cui al bene n. 1.

L'accesso all'unità immobiliare in esame avviene principalmente da un portoncino d'ingresso comune su via Torino, oppure transitando dal cortile interno comune.

Il bene in oggetto ha una superficie commerciale di circa 49 mq..

Ex mappale 477 sub. 5.

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



### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A BENE VAGIENNA (CN) - VIA TORINO, PIANO T**

---

Trattasi di un locale pertinenziale a destinazione catastale "rimessa" ma in realtà predisposto ed utilizzato dall'esecutato come "magazzino/sgombero" ed in parte a "cella frigo", così come rilevato alla data del sopralluogo.

L'accesso all'unità immobiliare in esame avviene esclusivamente in modo pedonale dal cortile interno comune mediante una porta in ferro tipo REI.

Il bene in oggetto ha una superficie commerciale di circa 35 mq..

Ex mappale 53 sub. 2.

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

### **BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A BENE VAGIENNA (CN) - VIA TORINO N. 84, PIANO T**

---

Trattasi di locale tecnico pertinenziale all'appartamento sub. 3 (bene n. 1) ad uso deposito e centrale termica, ubicato al piano terra del medesimo fabbricato residenziale già ampiamente descritto al bene n. 1.

L'accesso all'unità immobiliare in esame avviene solo esternamente dal cortile comune tramite un portoncino in ferro munito di idonea griglia di aerazione.

All'interno è presente una vecchia ed esausta caldaia a basamento a gasolio utilizzata esclusivamente dall'esecutato per il riscaldamento del proprio appartamento a piano secondo (sub. 3) e parte dei locali ad suo magazzino/ufficio dell'unità imm.re a piano terra identificata al sub. 16 (ex sub. 1 / parte) di cui al lotto 2 seguente.

Il bene in oggetto ha una superficie commerciale di circa 20 mq..

Ex mappale 1021 sub. 1 / parte.

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

### **COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

---

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BENE VAGIENNA (CN) - VIA TORINO N. 84, PIANO 2**

---

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

#### **BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A BENE VAGIENNA (CN) - VIA TORINO N. 84, PIANO T**

---

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

#### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A BENE VAGIENNA (CN) - VIA TORINO, PIANO T**

---

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



#### **BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A BENE VAGIENNA (CN) - VIA TORINO N. 84, PIANO T**

---

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

#### **TITOLARITÀ**

---

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BENE VAGIENNA (CN) - VIA TORINO N. 84, PIANO 2**

---

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

#### **BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A BENE VAGIENNA (CN) - VIA TORINO N. 84, PIANO T**

---

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

#### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A BENE VAGIENNA (CN) - VIA TORINO, PIANO T**

---

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

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

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

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



Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

#### **BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A BENE VAGIENNA (CN) - VIA TORINO N. 84, PIANO T**

---

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

### **CONFINI**

---

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BENE VAGIENNA (CN) - VIA TORINO N. 84, PIANO 2**

---

l'unità immobiliare in esame confina:

- al piano (lato nord-ovest) con appartamento di altra ditta sub. 8, vuoto su via Torino a sud-ovest e vuoto su cortile interno comune a nord-est e sud-est;
- con appartamento di altra ditta sub. 2 al piano sottostante;
- con sottotetto non abitabile sovrastante.

#### **BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A BENE VAGIENNA (CN) - VIA TORINO N. 84, PIANO T**

---

l'unità immobiliare in esame confina:

- al piano: con bene di altra ditta sub. 7 (presunto) lato nord-ovest, via Torino a sud-ovest, locali ad uso magazzino/deposito sub. 16 (ex sub. 1) a sud-est e con vano scala e cortile interno comuni a nord-est;
- con appartamento sub. 2 di altra ditta al piano sovrastante.

#### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A BENE VAGIENNA (CN) - VIA TORINO, PIANO T**

---

l'unità immobiliare in esame confina:

- a nord/ovest e nord/est con cortile comune, a sud/est con mapp. 93 e a sud/ovest con sub. 13 (altre ditte).

#### **BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A BENE VAGIENNA (CN) - VIA TORINO N. 84, PIANO T**

---



l'unità immobiliare in esame confina:

- al piano: a sud/est con cortile interno comune, a sud/ovest e nord/ovest con il sub. 16 (lotto 2) e a nord/est con altra ditta;
- con appartamento sub. 2 di altra ditta al piano sovrastante.

## CONSISTENZA

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BENE VAGIENNA (CN) - VIA TORINO N. 84, PIANO 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	178,00 mq	225,00 mq	1	225,00 mq	2,95 m	2°
Balcone scoperto	16,00 mq	16,00 mq	0,25	4,00 mq	0,00 m	2°
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>229,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>229,00 mq</b>		

### BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A BENE VAGIENNA (CN) - VIA TORINO N. 84, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di sgombero e androne	37,00 mq	49,00 mq	1	49,00 mq	2,85 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>49,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>49,00 mq</b>		

### BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A BENE VAGIENNA (CN) - VIA TORINO, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	29,00 mq	35,00 mq	1	35,00 mq	3,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>35,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>35,00 mq</b>		



#### **BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A BENE VAGIENNA (CN) - VIA TORINO N. 84, PIANO T**

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Netta</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Convenzionale</b>	<b>Altezza</b>	<b>Piano</b>
Locale di deposito e C.T.	14,00 mq	20,00 mq	1	20,00 mq	2,20 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>20,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>20,00 mq</b>		

#### **CRONISTORIA DATI CATASTALI**

##### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BENE VAGIENNA (CN) - VIA TORINO N. 84, PIANO 2**

per quanto concerne l'intera cronistoria catastale relativa al bene in esame si faccia riferimento a quanto già esaustivamente elencato nelle visure storiche allegata agli atti, onde evitare inutili e dispersive ripetizioni nella relazione peritale;

E' stata redatta dal sottoscritto opportuna Variazione Catastale DOCFA prot. n. CN0125763 del 2/07/2024, per aggiornamento e sistemazione della disposizione e consistenza dei vani con la situazione attuale così come rilevata.

##### **BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A BENE VAGIENNA (CN) - VIA TORINO N. 84, PIANO T**

per quanto concerne l'intera cronistoria catastale relativa al bene in esame si faccia riferimento a quanto già esaustivamente elencato nelle visure storiche allegata agli atti, onde evitare inutili e dispersive ripetizioni nella relazione peritale.

##### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A BENE VAGIENNA (CN) - VIA TORINO, PIANO T**

per quanto concerne l'intera cronistoria catastale relativa al bene in esame si faccia riferimento a quanto già esaustivamente elencato nelle visure storiche allegata agli atti, onde evitare inutili e dispersive ripetizioni nella relazione peritale.

##### **BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A BENE VAGIENNA (CN) - VIA TORINO N. 84, PIANO T**

per quanto concerne l'intera cronistoria catastale relativa al bene in esame si faccia riferimento a quanto già esaustivamente elencato nelle visure storiche allegata agli atti, onde evitare inutili e dispersive ripetizioni nella relazione peritale.

E' stata redatta dal sottoscritto opportuna Variazione Catastale DOCFA prot. n. CN0125764 del 2/07/2024, per divisione, aggiornamento e sistemazione della disposizione e consistenza dei vani con la situazione attuale come rilevata, nonchè cambio di destinazione d'uso.



## DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BENE VAGIENNA (CN) - VIA TORINO N. 84, PIANO 2

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	29	1021	3		A2	1	9,5 vani	229 mq	461,2 €	2°		

#### Corrispondenza catastale

il bene in esame è stato oggetto di variazione catastale prot. n. CN0125763 del 2/07/2024, redatta dal sottoscritto per aggiornamento e sistemazione della disposizione e consistenza dei vani con la situazione attuale così come rilevata, in quanto non corrispondente con la precedente rappresentazione grafica agli atti, allineando pertanto la situazione rilevata di fatto con quella catastale.

### BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A BENE VAGIENNA (CN) - VIA TORINO N. 84, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	29	1021	5		C2	1	37	49 mq	45,86 €	T		

#### Corrispondenza catastale

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

### BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A BENE VAGIENNA (CN) - VIA TORINO, PIANO T

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



	29	1021	14		C6	4	29	35 mq	49,42 €	T	
--	----	------	----	--	----	---	----	-------	---------	---	--

### Corrispondenza catastale

il bene in esame è stato oggetto di variazione catastale prot. n. CN0125765 del 2/07/2024, redatta dal sottoscritto per esatta rappresentazione grafica senza opere inerente lo spessore dei muri, dimensione e posizione apertura d'accesso, indicazione dell'altezza utile interna e correzione della consistenza da 19 a 29 mq., allineando pertanto la situazione rilevata di fatto con quella catastale.

### BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A BENE VAGIENNA (CN) - VIA TORINO N. 84, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	29	1021	17		C2	1	14	20 mq	17,35 €	T	

### Corrispondenza catastale

il bene in esame è stato oggetto di variazione catastale prot. n. CN0125764 del 2/07/2024, per divisione, aggiornamento e sistemazione della disposizione e consistenza dei vani con la situazione attuale come rilevata, nonchè cambio di destinazione d'uso, in quanto non corrispondente con la precedente e vecchia rappresentazione grafica agli atti, allineando pertanto la situazione rilevata di fatto con quella catastale.

Precedentemente identificato con il sub. 1 in quanto era annesso ai locali ad uso magazzino/ufficio ora sub. 16 (lotto 2)

## PRECISAZIONI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BENE VAGIENNA (CN) - VIA TORINO N. 84, PIANO 2

#### ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:

In riferimento all'Attestato di prestazione energetica si segnala che l'appartamento oggetto della presente esecuzione immobiliare, essendo sprovvisto di tale certificazione e soggetto alla normativa che ne prevede il rilascio al fine della compravendita, necessitava della redazione della stessa.

Pertanto, l'Esperto in data 02/08/2024 trasmetteva al Sistema SIPEE della Regione Piemonte l'Attestato di prestazione energetica avente codice 2024\_209464\_0004 e protocollo n. 00138291/2024 per l'unità immobiliare in oggetto.



Si segnala che l'”Attestato di prestazione energetica” avrà validità unicamente sino al 31.12.2025.

## STATO CONSERVATIVO

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BENE VAGIENNA (CN) - VIA TORINO N. 84, PIANO 2**

---

L'appartamento in esame si presenta in buone condizioni conservative generali, a parte la presenza di sporadiche macchie scure di muffa e umidità sul soffitto di alcune camere; completamente arredato ed occupato dall'esecutato con la propria famiglia. (v.si documentazione fotografica allegata)

### **BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A BENE VAGIENNA (CN) - VIA TORINO N. 84, PIANO T**

---

La porzione di immobile in esame si presenta in buone condizioni conservative.

### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A BENE VAGIENNA (CN) - VIA TORINO, PIANO T**

---

L'unità imm.re in esame si presenta in mediocri condizioni conservative.

### **BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A BENE VAGIENNA (CN) - VIA TORINO N. 84, PIANO T**

---

La porzione di immobile in esame si presenta in pessime condizioni conservative.

## PARTI COMUNI

---

### **BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A BENE VAGIENNA (CN) - VIA TORINO N. 84, PIANO T**

---

si precisa che l'androne in realtà viene utilizzato come locale di accesso e transito comune alle rispettive proprietà presenti nell'edificio in esame, nonché al cortile interno.

Come indicato nell'atto di divisione del 2003:

contro l'area sottostante il portico di pertinenza delle unità in foglio 29 mappale 477 (ora 1021) subalterno 1 (ora 16) e subalterno 5 facente parte del fabbricato in Bene Vagienna, via Torino, (assegnati al signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) rimane costituita servitù di passo pedonale a favore del mappale 477 subalterno 4 stesso foglio (cantina assegnata al signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*);

- contro il vano al piano terreno del fabbricato in Bene Vagienna, via Torino, distinto con il mappale 477 (ora 1021) sub. 5 foglio 29 (assegnato al signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) rimane costituita servitù di passo pedonale a favore dell'alloggio al piano primo (mappale 477 sub. 2) già di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per l'accesso alla e dalla via Torino tramite il vano scala comune. Detto vano rimane parimenti gravato da servitù di passo pedonale per l'accesso al cortile comune.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BENE VAGIENNA (CN) - VIA TORINO N. 84, PIANO 2**

---

Fondazioni: si presumono in pietre e mattoni di antica realizzazione

Esposizione: prevalentemente a nord-est



Altezza interna utile media: mt. 2,95  
Strutture verticali: muratura portante di pietrame / mattoni  
Solai: volte in mattoni originarie dell'epoca (parte bassa dell'edificio)  
Copertura: tetto in legno di quercia  
Manto di copertura: in coppi antichi  
Pareti esterne ed interne: intonacate e tinteggiate  
Pavimentazione interna: parquet e ceramica  
Infissi esterni ed interni: porte interne in legno, serramenti esterni in legno con doppi vetri  
Volte: piane, intonacate e tinteggiate  
Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: elettrico sottotraccia a 220 V, termico provvisto di termosifoni in ghisa con vecchia caldaia a gasolio (installata nel locale C.T. sub. 17 a piano terra).

Per maggiori dettagli e particolari inerenti la distribuzione dei locali e composizione delle strutture, materiali, ed interventi manutentivi e conservativi realizzati si faccia riferimento a quanto indicato e descritto negli elaborati grafici, relazioni tecniche e documentazioni allegate alle pratiche edilizie ed autorizzazioni rilasciate dal Comune di Bene Vagienna, reperite dal sottoscritto CTU tramite accesso agli atti comunali e/o presso i tecnici progettisti di riferimento.

#### **BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A BENE VAGIENNA (CN) - VIA TORINO N. 84, PIANO T**

---

Fondazioni: si presumono in pietre e mattoni di antica realizzazione  
Altezza interna utile: mt. 2,85  
Strutture verticali: muratura portante di pietrame / mattoni  
Pareti esterne ed interne: intonacate e tinteggiate  
Pavimentazione interna: piastrelle in ceramica  
Infissi esterni ed interni: porta in legno di ingresso al locale sgombero, serramenti esterni in legno  
Volte: piane, intonacate e tinteggiate

#### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A BENE VAGIENNA (CN) - VIA TORINO, PIANO T**

---

Esposizione: prevalentemente a nord-ovest  
Altezza interna utile media: mt. 3,00  
Strutture verticali: muratura in mattoni  
Copertura: tetto con orditura in legno  
Manto di copertura: in lamiera  
Pareti esterne ed interne: intonacate  
Pavimentazione interna: battuto in cemento  
Infissi e pareti interni: in materiale prefabbricato, porte tipo REI  
Volte: piane, intonacate e tinteggiate

all'interno vi è un blocco prefabbricato ad uso cella frigo;  
l'apertura della rimessa è stata chiusa più internamente da parete prefabbricata in materiale pvc o similare con accesso incorporato costituito da un portoncino tipo REI, lasciando intatta la vecchia serranda avvolgibile in ferro.

#### **BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A BENE VAGIENNA (CN) - VIA TORINO N. 84, PIANO T**

---



Fondazioni: si presumono in pietre e mattoni di antica realizzazione  
Altezza interna utile media: circa mt. 2,20  
Strutture verticali: muratura portante di pietrame / mattoni  
Pareti esterne ed interne: intonacate e tinteggiate  
Pavimentazione interna: vecchie piastrelle in gres ceramico  
Infissi: portoncino in ferro  
Volte: a crociera, intonacate e tinteggiate

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BENE VAGIENNA (CN) - VIA TORINO N. 84, PIANO 2**

---

occupato dall'esecutato con la propria famiglia

### **BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A BENE VAGIENNA (CN) - VIA TORINO N. 84, PIANO T**

---

androne e locale ad uso deposito utilizzati dall'esecutato

### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A BENE VAGIENNA (CN) - VIA TORINO, PIANO T**

---

locale utilizzato dall'esecutato

### **BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A BENE VAGIENNA (CN) - VIA TORINO N. 84, PIANO T**

---

locale deposito e C.T. utilizzato esclusivamente dall'esecutato, ospitante la caldaia a gasolio per il riscaldamento del proprio appartamento a piano secondo (sub. 3) e parte dei locali adiacenti ad suo magazzino/ufficio dell'unità imm.re a piano terra identificata al sub. 16 (ex sub. 1 / parte) di cui al lotto 2 seguente, così come dichiarato dal proprietario.



PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BENE VAGIENNA (CN) - VIA TORINO N. 84, PIANO 2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/01/1987	**** Omissis ****	<b>DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE DI DEMAGISTRIS FRANCESCO</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			14/01/1987	57	564
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA RR.II. DI MONDOVI'	21/03/1988	1975	1646
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 23/04/1993	**** Omissis ****	<b>DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE DI ALESSANDRIA LUIGIA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			23/04/1993		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA RR.II. DI MONDOVI'	27/02/1995	1260	984
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		UFFICIO DEL REGISTRO MONDOVI'	20/10/1993	68	309
Dal 26/02/2003	**** Omissis ****	<b>DIVISIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		VICINELLI MARCO	26/02/2003	54616	13488
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Mondovì	15/03/2003	2052	1642
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

per quanto concerne l'accettazione di eredità, in relazione alla Divisione del 2003, si segnala che ad oggi non è stata ancora trascritta, ma sono decaduti i termini per la trascrizione volontaria essendo trascorsi oltre 10 anni dalla data di morte del decuius \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Inoltre sono passati più di 20 anni dalla divisione e pertanto non necessiterebbe della trascrizione obbligatoria dell'accettazione suddetta.

### BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A BENE VAGIENNA (CN) - VIA TORINO N. 84, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/02/2003	**** Omissis ****	<b>DIVISIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		VICINELLI MARCO	26/02/2003	54616	13488
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Mondovì	15/03/2003	2052	1642
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

### BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A BENE VAGIENNA (CN) - VIA TORINO, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/02/2003	**** Omissis ****	<b>DIVISIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		VICINELLI MARCO	26/02/2003	54616	13488
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>



		Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Mondovì	15/03/2003	2052	1642
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

**BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A BENE VAGIENNA (CN) - VIA TORINO N. 84, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/01/1987	**** Omissis ****	<b>DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE DI DEMAGISTRIS FRANCESCO</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			14/01/1987	57	564
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA RR.II. DI MONDOVI'	21/03/1988	1975	1646
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 23/04/1993	**** Omissis ****	<b>DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE DI ALESSANDRIA LUIGIA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			23/04/1993		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA RR.II. DI MONDOVI'	27/02/1995	1260	984
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
	UFFICIO DEL REGISTRO MONDOVI'	20/10/1993	68	309	
Dal 26/02/2003	**** Omissis ****	<b>DIVISIONE</b>			



		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		VICINELLI MARCO	26/02/2003	54616	13488
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Mondovì	15/03/2003	2052	1642
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di 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 - APPARTAMENTO UBICATO A BENE VAGIENNA (CN) - VIA TORINO N. 84, PIANO 2**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di MONDOVI' aggiornate al 26/08/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a CUNEO il 03/08/2021  
Reg. gen. 6439 - Reg. part. 550  
Quota: 1/1  
Importo: € 680.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 340.000,00  
Rogante: SIFFREDI ALBERTO  
Data: 08/07/2021  
N° repertorio: 293873  
N° raccolta: 53690
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a CUNEO il 20/02/2023  
Reg. gen. 1300 - Reg. part. 85  
Quota: 1/1  
Importo: € 55.000,00



A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 32.264,89  
Rogante: TRIBUNALE DI CUNEO  
Data: 05/07/2022  
N° repertorio: 675

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a MONDOVI' il 04/04/2024  
Reg. gen. 2478 - Reg. part. 175  
Quota: 1/1  
Importo: € 1.953,78  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 10.000,00  
Rogante: GIUDICE DI PACE  
Data: 01/02/2024  
N° repertorio: 51/2024

### Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a CUNEO il 12/10/2023  
Reg. gen. 7826 - Reg. part. 6531  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A BENE VAGIENNA (CN) - VIA TORINO N. 84, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di MONDOVI' aggiornate al 26/08/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a CUNEO il 03/08/2021  
Reg. gen. 6439 - Reg. part. 550  
Quota: 1/1  
Importo: € 680.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 340.000,00  
Rogante: SIFFREDI ALBERTO  
Data: 08/07/2021  
N° repertorio: 293873  
N° raccolta: 53690
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a CUNEO il 20/02/2023



Reg. gen. 1300 - Reg. part. 85  
Quota: 1/1  
Importo: € 55.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 32.264,89  
Rogante: TRIBUNALE DI CUNEO  
Data: 05/07/2022  
N° repertorio: 675

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a MONDOVI' il 04/04/2024  
Reg. gen. 2478 - Reg. part. 175  
Quota: 1/1  
Importo: € 1.953,78  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 10.000,00  
Rogante: GIUDICE DI PACE  
Data: 01/02/2024  
N° repertorio: 51/2024

#### **Trascrizioni**

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a CUNEO il 12/10/2023  
Reg. gen. 7826 - Reg. part. 6531  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

#### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A BENE VAGIENNA (CN) - VIA TORINO, PIANO T**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di MONDOVI' aggiornate al 26/08/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a CUNEO il 03/08/2021  
Reg. gen. 6439 - Reg. part. 550  
Quota: 1/1  
Importo: € 680.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 340.000,00  
Rogante: SIFFREDI ALBERTO  
Data: 08/07/2021



N° repertorio: 293873

N° raccolta: 53690

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a CUNEO il 20/02/2023  
Reg. gen. 1300 - Reg. part. 85  
Quota: 1/1  
Importo: € 55.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 32.264,89  
Rogante: TRIBUNALE DI CUNEO  
Data: 05/07/2022  
N° repertorio: 675
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a MONDOVI' il 04/04/2024  
Reg. gen. 2478 - Reg. part. 175  
Quota: 1/1  
Importo: € 1.953,78  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 10.000,00  
Rogante: GIUDICE DI PACE  
Data: 01/02/2024  
N° repertorio: 51/2024

### Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a CUNEO il 12/10/2023  
Reg. gen. 7826 - Reg. part. 6531  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A BENE VAGIENNA (CN) - VIA TORINO N. 84, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di MONDOVI' aggiornate al 26/08/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a CUNEO il 03/08/2021  
Reg. gen. 6439 - Reg. part. 550  
Quota: 1/1  
Importo: € 680.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



Capitale: € 340.000,00  
Rogante: SIFFREDI ALBERTO  
Data: 08/07/2021  
N° repertorio: 293873  
N° raccolta: 53690

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a CUNEO il 20/02/2023  
Reg. gen. 1300 - Reg. part. 85  
Quota: 1/1

Importo: € 55.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 32.264,89  
Rogante: TRIBUNALE DI CUNEO  
Data: 05/07/2022  
N° repertorio: 675

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a MONDOVI' il 04/04/2024  
Reg. gen. 2478 - Reg. part. 175  
Quota: 1/1

Importo: € 1.953,78  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 10.000,00  
Rogante: GIUDICE DI PACE  
Data: 01/02/2024  
N° repertorio: 51/2024

### Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a CUNEO il 12/10/2023  
Reg. gen. 7826 - Reg. part. 6531  
Quota: 1/1

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

## NORMATIVA URBANISTICA

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BENE VAGIENNA (CN) - VIA TORINO N. 84, PIANO 2**

---

Il bene in esame è ubicato in zona R1 (COMPLESSI DI INTERESSE STORICO-ARTISTICO-AMBIENTALE) residenziale del centro storico della città di Bene Vagienna, ove sono consentite ristrutturazioni edilizie interne di tipo A1, così come previsto e stabilito dal vigente PRGC (tav. 2.1 - art. 11 N.t.A.).

### **BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A BENE VAGIENNA (CN) - VIA TORINO N. 84, PIANO T**

---

Il bene in esame è ubicato in zona R1 (COMPLESSI DI INTERESSE STORICO-ARTISTICO-AMBIENTALE) residenziale del centro storico della città di Bene Vagienna, ove sono consentite ristrutturazioni edilizie interne



di tipo A1, così come previsto e stabilito dal vigente PRGC (tav. 2.1 - art. 11 N.t.A.).

### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A BENE VAGIENNA (CN) - VIA TORINO, PIANO T**

Il bene in esame è ubicato in zona R1 (COMPLESSI DI INTERESSE STORICO-ARTISTICO-AMBIENTALE) residenziale del centro storico della città di Bene Vagienna, ove sono consentite ristrutturazioni edilizie interne di tipo A2, così come previsto e stabilito dal vigente PRGC (tav. 2.1 - art. 11 N.t.A.).

### **BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A BENE VAGIENNA (CN) - VIA TORINO N. 84, PIANO T**

Il bene in esame è ubicato in zona R1 (COMPLESSI DI INTERESSE STORICO-ARTISTICO-AMBIENTALE) residenziale del centro storico della città di Bene Vagienna, ove sono consentite ristrutturazioni edilizie interne di tipo A1, così come previsto e stabilito dal vigente PRGC (tav. 2.1 - art. 11 N.t.A.).

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BENE VAGIENNA (CN) - VIA TORINO N. 84, PIANO 2**

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

- costruzione dell'edificio ante 1942 (risalente al 700 circa);
- concessione edilizia n. 6/87 del 26/03/1987: modifiche al fabbricato per migliorare le condizioni igieniche e manutenzione della facciata del fabbricato stesso;
- autorizzazione edilizia n. 16/2001 del 7/09/2001: intervento di ripristino facciata, opere interne e lavori di miglioramento estetico e funzionale al fabbricato.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Dalle rilevazioni plano-altimetriche e fotografiche effettuate dal sottoscritto durante il sopralluogo sono trasparse le seguenti difformità edilizie interne rispetto al progetto approvato agli atti, nonché al vecchio catastale:

- disposizione dei vani, posizione di tramezzi e aperture interne, così come indicato nella planimetria, allegata alla presente, riportante lo stato di fatto rilevato (corrispondente a quella catastale attuale di variazione).

Per sanare tali difformità occorrerà presentare al Comune di Bene Vagienna una C.I.L.A. in sanatoria con i seguenti costi presunti:

- oblazione €. 1000,00,
- diritti di segreteria, bolli, etc.. circa € 200,00
- spese tecniche redazione pratica edilizia, ecc.. € 1500,00 (oltre a Iva e Cassa)



per un costo complessivo pari a circa € 2700,00 (oltre a Iva e Cassa).

## **BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A BENE VAGIENNA (CN) - VIA TORINO N. 84, PIANO T**

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

- costruzione dell'edificio ante 1942 (risalente al 700 circa);
- concessione edilizia n. 6/87 del 26/03/1987: modifiche al fabbricato per migliorare le condizioni igieniche e manutenzione della facciata del fabbricato stesso;
- autorizzazione edilizia n. 16/2001 del 7/09/2001: intervento di ripristino facciata, opere interne e lavori di miglioramento estetico e funzionale al fabbricato.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Dalle rilevazioni plano-altimetriche e fotografiche effettuate dal sottoscritto durante il sopralluogo sono trasparse le seguenti difformità edilizie interne rispetto al progetto approvato agli atti (autorizz. edilizia n. 16/2001):

- creazione di un vano ad uso sgombero mediante un muro divisorio tra il vano stesso e l'androne, così come indicato nella planimetria catastale agli atti riportante lo stato di fatto rilevato.

Non è possibile stabilire se all'epoca della suddetta autorizzazione (anno 2001) tale discrasia fosse già in essere e pertanto omessa nella rappresentazione grafica dell'elaborato allegato alla stessa, oppure realizzata successivamente tra il settembre 2001 e il 18 dicembre 2002 (data di accatastamento dell'U.I.U. sub. 5).

In linea di massima sarà possibile includere tale difformità alla sanatoria relativa al bene n. 1 (appartamento sub. 3 al piano secondo) potendosi considerare locale pertinenziale accessorio al principale; ma in caso contrario per sanare tale difformità occorrerà presentare al Comune di Bene Vagienna una distinta C.I.L.A. in sanatoria con i seguenti costi presunti:

- oblazione € 1000,00,
  - diritti di segreteria € 80,00
  - bolli, etc.. € 70,00
  - spese tecniche redazione pratica edilizia, ecc.. € 1000,00
- per un costo complessivo pari a circa € 2150,00.

## **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A BENE VAGIENNA (CN) - VIA TORINO, PIANO T**

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

edificazione del corpo rimesse (subb. 13 e 14) si presume intorno al 1960. Non è stato possibile reperire data certa.



### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

### **BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A BENE VAGIENNA (CN) - VIA TORINO N. 84, PIANO T**

---

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

- costruzione dell'edificio ante 1942 (risalente al 700 circa);
- concessione edilizia n. 6/87 del 26/03/1987: modifiche al fabbricato per migliorare le condizioni igieniche e manutenzione della facciata del fabbricato stesso;
- autorizzazione edilizia n. 16/2001 del 7/09/2001: intervento di ripristino facciata, opere interne e lavori di miglioramento estetico e funzionale al fabbricato.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.



## LOTTO 2

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Magazzino ubicato a Bene Vagienna (CN) - Via Torino n. 84, piano 2

## DESCRIZIONE

---

Trattasi di locali ad uso magazzino / ufficio / deposito, ex ambulatorio veterinario, ubicati al piano terra di vecchio fabbricato residenziale di antica edificazione, ristrutturato e risistemato in seguito con vari interventi, disposto su tre piani fuori terra, posto in via Torino (già via della Filanda) nel centro storico del Comune di Bene Vagienna. Privo di area pertinenziale esclusiva ma con ampio cortile interno comune.

Si tratta appunto di un edificio antico di base seicentesca con sopraelevazione ottocentesca al terzo piano fuori terra.

L'accesso all'unità immobiliare in esame avviene principalmente da un portoncino d'ingresso su via Torino, ma è possibile anche accedervi lateralmente dal lato cortile comune.

Il bene in oggetto, con una superficie commerciale di circa 115 mq., alla data del sopralluogo peritale, risulta così composto: duplice ingresso, deposito, disimpegno, bagno, ufficio e magazzino, nonché porzione di porticato annessa alla quale si accede direttamente dal magazzino.

Ex mappale 1021 sub. 1 / parte.

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

---

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



## CONFINI

l'unità immobiliare in esame confina:

- al piano: a sud/ovest con Via Torino, a sud/est e nord/est con cortile interno comune e con il sub. 17 (C.T. lotto 1), e nord/ovest con il sub. 5 (androne lotto 1);
- con appartamento sub. 2 di altra ditta al piano sovrastante.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino e porticato	94,00 mq	115,00 mq	1	115,00 mq	2,23 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>115,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>115,00 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

per quanto concerne l'intera cronistoria catastale relativa al bene in esame si faccia riferimento a quanto già esaustivamente elencato nelle visure storiche allegate agli atti, onde evitare inutili e dispersive ripetizioni nella relazione peritale;

il bene in esame è stato oggetto di variazione catastale prot. n. CN0125764 del 2/07/2024, per divisione, aggiornamento e sistemazione della disposizione e consistenza dei vani con la situazione attuale come rilevata, nonchè cambio di destinazione d'uso, in quanto non corrispondente con la precedente e vecchia rappresentazione grafica agli atti, allineando pertanto la situazione rilevata di fatto con quella catastale.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	29	1021	16		C2	1	94	115 mq	116,51 €	T	

### Corrispondenza catastale



E' stata redatta dal sottoscritto opportuna Variazione Catastale DOCFA prot. n. CN0125764 del 2/07/2024, per divisione, aggiornamento e sistemazione della disposizione e consistenza dei vani con la situazione attuale come rilevata, nonchè cambio di destinazione d'uso, in quanto non corrispondente con la precedente e vecchia rappresentazione grafica agli atti, allineando pertanto la situazione rilevata di fatto con quella catastale.

Precedentemente identificato con il sub. 1 a vecchia destinazione abitativa (A/5); stralciato dal locale tecnico sub. 17 (lotto 1) con la suddetta variazione catastale.

## PRECISAZIONI

---

### ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:

In riferimento all'“Attestato di prestazione energetica” si segnala che l'unità immobiliare in esame, ospitante locali riscaldati, essendo sprovvista di tale certificazione e soggetta alla normativa che ne prevede il rilascio al fine della compravendita, necessitava della redazione della stessa.

Pertanto, l'Esperto in data 02/08/2024 trasmetteva al Sistema SIPEE della Regione Piemonte l'“Attestato di prestazione energetica” avente codice 2024\_209464\_0005 e protocollo n. 00138300/2024 per l'unità immobiliare in oggetto.

Si segnala che l'“Attestato di prestazione energetica” avrà validità unicamente sino al 31.12.2025.

## STATO CONSERVATIVO

---

i locali in esame si presentano in buone condizioni conservative  
(v.si documentazione fotografica allegata)

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Fondazioni: si presumono in pietre e mattoni di antica realizzazione

Esposizione: prevalentemente a sud

Altezza interna utile media: mt. 2,23

Strutture verticali: muratura portante di pietrame / mattoni

Copertura: tetto in legno di quercia

Manto di copertura: in coppi antichi

Pareti esterne ed interne: intonacate e tinteggiate

Pavimentazione interna: piastrelle in ceramica

Infissi esterni ed interni: porte interne e serramenti esterni in metallo preverniciato

Volte: a crociera originarie dell'epoca, intonacate e tinteggiate

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: elettrico sottotraccia a 220 V, termico provvisto di termosifoni in alluminio attualmente allacciati alla vecchia caldaia a gasolio (installata nel locale C.T. sub. 17 a piano terra), così come dichiarato dal proprietario.

Per maggiori dettagli e particolari inerenti la distribuzione dei locali e composizione delle strutture, materiali, ed interventi manutentivi e conservativi realizzati si faccia riferimento a quanto indicato e descritto negli elaborati grafici, relazioni tecniche e documentazioni allegata alle pratiche edilizie ed autorizzazioni rilasciate dal Comune di Bene Vagienna, reperite dal sottoscritto CTU tramite accesso agli atti comunali e/o presso i tecnici progettisti di riferimento.



## STATO DI OCCUPAZIONE

attualmente si presume utilizzato dall'esecutato con la propria famiglia

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal <b>14/01/1987</b>	**** Omissis ****	<b>DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE DI DEMAGISTRIS FRANCESCO</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			14/01/1987	57	564
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA RR.II. DI MONDOVI'	21/03/1988	1975	1646
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>23/04/1993</b>	**** Omissis ****	<b>DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE DI ALESSANDRIA LUIGIA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			23/04/1993		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA RR.II. DI MONDOVI'	27/02/1995	1260	984
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
UFFICIO DEL REGISTRO MONDOVI'	20/10/1993	68	309		
Dal <b>26/02/2003</b>	**** Omissis ****	<b>DIVISIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		VICINELLI MARCO	26/02/2003	54616	13488
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare -	15/03/2003	2052	1642		



		Mondovi			
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

per quanto concerne l'accettazione di eredità, in relazione alla Divisione del 2003, si segnala che ad oggi non è stata ancora trascritta, ma sono decaduti i termini per la trascrizione volontaria essendo trascorsi oltre 10 anni dalla data di morte del decuius \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Inoltre sono passati più di 20 anni dalla divisione e pertanto non necessiterebbe della trascrizione obbligatoria dell'accettazione suddetta.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di MONDOVI' aggiornate al 26/08/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a CUNEO il 03/08/2021  
Reg. gen. 6439 - Reg. part. 550  
Quota: 1/1  
Importo: € 680.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 340.000,00  
Rogante: SIFFREDI ALBERTO  
Data: 08/07/2021  
N° repertorio: 293873  
N° raccolta: 53690
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a CUNEO il 20/02/2023  
Reg. gen. 1300 - Reg. part. 85  
Quota: 1/1  
Importo: € 55.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 32.264,89  
Rogante: TRIBUNALE DI CUNEO



Data: 05/07/2022

N° repertorio: 675

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a MONDOVI' il 04/04/2024

Reg. gen. 2478 - Reg. part. 175

Quota: 1/1

Importo: € 1.953,78

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

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

Capitale: € 10.000,00

Rogante: GIUDICE DI PACE

Data: 01/02/2024

N° repertorio: 51/2024

### **Trascrizioni**

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a CUNEO il 12/10/2023

Reg. gen. 7826 - Reg. part. 6531

Quota: 1/1

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

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

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Il bene in esame è ubicato in zona R1 (COMPLESSI DI INTERESSE STORICO-ARTISTICO-AMBIENTALE) residenziale del centro storico della città di Bene Vagienna, ove sono consentite ristrutturazioni edilizie interne di tipo A1, così come previsto e stabilito dal vigente PRGC (tav. 2.1 - art. 11 N.t.A.).

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

- costruzione dell'edificio ante 1942 (risalente al 700 circa);

- concessione edilizia n. 6/87 del 26/03/1987: modifiche al fabbricato per migliorare le condizioni igieniche e manutenzione della facciata del fabbricato stesso;

- autorizzazione edilizia n. 16/2001 del 7/09/2001: intervento di ripristino facciata, opere interne e lavori di miglioramento estetico e funzionale al fabbricato.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.



Dalle rilevazioni plano-altimetriche e fotografiche effettuate dal sottoscritto durante il sopralluogo, oltre all'accertato cambio di destinazione d'uso rispetto alla destinazione originaria catastale abitativa (A/5) ed a quella successiva di ambulatorio veterinario, sono trasparse le seguenti difformità edilizie rispetto al progetto approvato agli atti, nonché al vecchio catastale:

- disposizione dei vani, posizione di tramezzi e aperture interne, chiusura e apertura di finestrate, ecc., così come indicato nella planimetria, allegata alla presente, riportante lo stato di fatto rilevato (corrispondente a quella catastale attuale di variazione).

Per sanare tali difformità occorrerà presentare al Comune di Bene Vagienna un P.D.C. (permesso di costruire) in sanatoria (ex art. 36 DPR 380/2001).

Gli oneri sul costo di costruzione relativi alle suddette opere saranno da quantificare al momento della redazione della pratica in esame; l'oblazione sarà pari al doppio degli oneri in base al computo metrico estimativo delle opere in difformità (costo complessivo x 1/3 x 5% x 2), e comunque non inferiore ad € 1032,00 (€ 516,00 x 2), pertanto presunti € 2.000,00.

Mentre gli oneri di urbanizzazione per cambio destinazione d'uso da abitativo a magazzino commerciale ammonterebbero a € 24,00/mq.: mq. netti 85 x € 24,00 = circa € 2.000,00.

Inoltre necessiterà probabilmente del parere della Soprintendenza delle Belle Arti in quanto l'edificio ricade in zona R1 del centro storico (v.si norme piano regolatore).

I costi indicativi per quanto suddetto saranno i seguenti:

- onorari e spese tecniche per redazione e presentazione dell'Istanza PDC allo sportello telematico del Comune (S.U.E.): circa € 2.000,00 (oltre a Iva e Cassa);

- pratica strutturale ingegnere: circa € 800,00 (oltre a Iva e Cassa);

- oneri (oblazione) per sanatoria: € 4.000,00 (presunti in quanto al momento non calcolabili per mancanza di un computo metrico estimativo delle opere non stilabile al momento);

oltre a bolli, diritti di segreteria e quant'altro quantificabili in circa € 200,00.

Per un importo complessivo indicativo pari a circa € 7.000,00 (oltre a Iva e Cassa).



## LOTTO 3

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Azienda agricola ubicata a Bene Vagienna (CN) - Via Torino n. 84, piano T-1

## DESCRIZIONE

---

Il bene in oggetto, identificato come "azienda agricola" o "fabbricato per attività agricole" (categoria D/10), è costituito da un'ampia porzione di vecchio capannone di antica edificazione, risistemato e sopraelevato di un piano nell'ottocento; ex filanda del paese, disposto su due piani fuori terra, ubicato in via Torino (già via della Filanda) nel centro storico del Comune di Bene Vagienna; con area pertinenziale sul retro ed ampio cortile interno comune.

L'edificio in esame è un contenitore in muratura portante e legno, alto all'incirca 10 metri alla gronda con un fronte cortile (sud) di circa 50 ml, per una profondità media di circa 8 ml.

L'accesso all' immobile avviene, attraverso il cortile suddetto, da via Torino, tramite un passaggio pedonale e carraio consentito da un cancello automatizzato.

Il bene in oggetto, con una superficie commerciale complessiva di circa 337 mq., alla data del sopralluogo peritale, risulta così composto:

- laboratorio adibito a macello/disossamento/depositi/imballi e celle frigorifere a piano terra;
- ampi locali di deposito (in parte su due piani);
- locale ripostiglio a p.t.;
- tettoia aperta;
- area pertinenziale (cortile) di circa 120 mq..

Inoltre è presente sulla copertura dell'edificio un impianto fotovoltaico installato nel 2011, collegato alla rete elettrica di distribuzione in BT e composto da n. 86 pannelli da 230W con n. 2 inverter, per una potenza nominale massima di 19,78 kWp.

Le suddette porzioni erano in precedenza suddivise nel mappale 1021 subb. 10, 11, 12 (ex mappale 59 subb. 2, 3, 4).

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

---

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

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



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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## CONFINI

l'immobile in esame confina:  
a sud con cortile interno comune;  
a ovest con porzione capannone di altra ditta;  
a nord con terreno mapp. 101 del fg. 28;  
a est con edificio mapp. 93.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
laboratorio adibito a lavorazione carni bovine (macello/disossamento/depositi/imballi/celle frigorifere)	130,00 mq	137,00 mq	1	137,00 mq	4,50 m	T
locali di deposito	300,00 mq	321,00 mq	0,50	160,50 mq	9,60 m	T-1
locale rispostiglio	43,00 mq	47,00 mq	0,40	18,80 mq	2,30 m	T
tettoia aperta	40,00 mq	42,00 mq	0,35	14,70 mq	5,50 m	T
cortile esclusivo	120,00 mq	120,00 mq	0,05	6,00 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>337,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>337,00 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

si precisa che i subalterni soppressi 10, 11 e 12 in cui era suddiviso precedentemente il bene in esame sono stati fusi in unico subalterno per la costituzione dell'azienda agricola D/10 con variazione docfa di fusione prot. n. CN0263801 del 18/11/2014;  
a loro volta costituiti rispettivamente con:  
- dichiarazione prot. n. 460160 del 18/12/2002 (mapp. 1021 sub. 10 ex 59 sub. 2);



- dichiarazione prot. n. CN0116093 del 30/05/2014 (mapp. 1021 sub. 11 ex 59 sub. 3);
- dichiarazione prot. n. CN0116093 del 30/05/2014 (mapp. 1021 sub. 12 ex 59 sub. 4).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	29	1021	15		D10				3118 €	T-1	

### Corrispondenza catastale

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

## STATO CONSERVATIVO

Nel complesso il fabbricato si presenta in mediocri/buone condizioni conservative, considerando che è di antica edificazione, ristrutturato e recuperato parzialmente, con la creazione di nuove strutture interne che attualmente ospitano il laboratorio di lavorazione carni bovine, nonché il rifacimento della copertura risalente al 2011.

(v.si documentazione fotografica allegata)

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: si presumono in pietre e mattoni di antica realizzazione

Esposizione: prevalentemente a nord

Strutture verticali: muratura portante di pietrame / mattoni

Solai: in legno

Copertura: tetto in legno con capriate

Manto di copertura: in coppi con sovrastante impianto fotovoltaico

Pareti esterne ed interne: in prevalenza intonacate e tinteggiate

Pavimentazione interna: battuto di cemento in prevalenza; pavimento in gomma antiscivolo nei locali adibiti a laboratorio

Infissi esterni ed interni: in ferro

Per maggiori dettagli e particolari inerenti la distribuzione dei locali e composizione delle strutture, materiali, ed interventi manutentivi e conservativi realizzati si faccia riferimento a quanto indicato e descritto negli elaborati grafici, relazioni tecniche e documentazioni allegate alle pratiche edilizie ed autorizzazioni rilasciate dal Comune di Bene Vagienna, reperite dal sottoscritto CTU tramite accesso agli atti comunali e/o presso i



tecnici progettisti di riferimento.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di comodato gratuito.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 30/10/2023
- Scadenza contratto: 30/10/2033

a favore della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in Bene Vagienna (CN), via Torino n. 84  
(v.si copia contratto allegato)

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/01/1987	**** Omissis ****	<b>DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE DI DEMAGISTRIS FRANCESCO</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			14/01/1987	57	564
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA RR.II. DI MONDOVI'	21/03/1988	1975	1646
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 23/04/1993	**** Omissis ****	<b>DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE DI ALESSANDRIA LUIGIA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			23/04/1993		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA RR.II. DI MONDOVI'	27/02/1995	1260	984
		<b>Registrazione</b>			



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UFFICIO DEL REGISTRO MONDOVI'	20/10/1993	68	309
Dal 26/02/2003	**** Omissis ****	<b>DIVISIONE</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		VICINELLI MARCO	26/02/2003	54616	13488
		<b>Trascrizione</b>			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Mondovì	15/03/2003	2052	1642
		<b>Registrazione</b>			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

per quanto concerne l'accettazione di eredità, in relazione alla Divisione del 2003, si segnala che ad oggi non è stata ancora trascritta, ma sono decaduti i termini per la trascrizione volontaria essendo trascorsi oltre 10 anni dalla data di morte del decuius \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Inoltre sono passati più di 20 anni dalla divisione e pertanto non necessiterebbe della trascrizione obbligatoria dell'accettazione suddetta.

Si precisa inoltre che il bene, avuto in eredità in quota per successione in primis dal padre e poi dalla madre, era identificato con il mappale 59 intero (tettoia cat. C/7).

Pervenuto invece nella divisione del 2003 e suddiviso in due subalterni 1 e 2 stesso mappale (tettoie cat. C/7).

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di MONDOVI' aggiornate al 26/08/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a CUNEO il 03/08/2021  
Reg. gen. 6439 - Reg. part. 550



Quota: 1/1  
Importo: € 680.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 340.000,00  
Rogante: SIFFREDI ALBERTO  
Data: 08/07/2021  
N° repertorio: 293873  
N° raccolta: 53690

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a CUNEO il 20/02/2023  
Reg. gen. 1300 - Reg. part. 85  
Quota: 1/1  
Importo: € 55.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 32.264,89  
Rogante: TRIBUNALE DI CUNEO  
Data: 05/07/2022  
N° repertorio: 675
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a MONDOVI' il 04/04/2024  
Reg. gen. 2478 - Reg. part. 175  
Quota: 1/1  
Importo: € 1.953,78  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 10.000,00  
Rogante: GIUDICE DI PACE  
Data: 01/02/2024  
N° repertorio: 51/2024

### **Trascrizioni**

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a CUNEO il 12/10/2023  
Reg. gen. 7826 - Reg. part. 6531  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Il bene in esame è ubicato in zona R1 (COMPLESSI DI INTERESSE STORICO-ARTISTICO-AMBIENTALE) residenziale del centro storico della città di Bene Vagienna, ove sono consentite ristrutturazioni edilizie interne di tipo A2, così come previsto e stabilito dal vigente PRGC (tav. 2.1 - art. 11 N.t.A.).



## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

- costruzione dell'edificio ante 1942 (di antica edificazione);

- S.C.I.A. n. 42/2010 del 14/09/2010, con inizio lavori in data 15/10/2010 per manutenzione straordinaria della copertura e realizzazione di impianto fotovoltaico integrato nella falda; fine lavori del 3/10/2011.

- P.D.C. n. 33/2012 del 12/06/2012 per lavori di ristrutturazione edilizia con parziale cambio di destinazione d'uso di fabbricato ad uso deposito-magazzino.

- S.C.I.A. (in variante al PDC 33/2012) n. 4/2014 del 31/01/2014, con inizio lavori in data 11/02/2014 per modifica tramezzature interne e modifica aperture interne ed esterne, mantenimento di basso fabbricato (oggetto di demolizione nel precedente PDC n. 33/2012).

Inoltre è stata richiesta l'Agibilità relativa al laboratorio di lavorazioni carni (oggetto delle precedenti autorizzazioni), con istanza prot. n. 03756 del 4/06/2014.



## LOTTO 4

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Bene Vagienna (CN) - Frazione San Bernardo

## DESCRIZIONE

---

Trattasi di ampio appezzamento di terreno agricolo di circa 1,9 giornate piemontesi (mq. 7273), situato in zona periferica di Bene Vagienna, a monte della strada provinciale 206 nei pressi della frazione San Bernardo, composto da più particelle contigue, comprendente un vecchio fabbricato diruto (ex F.R.), in ottima posizione collinare soleggiata e panoramica, adiacente alla via pubblica e pertanto di comodo accesso, semi-pianeggiante ed in parte scosceso (a monte); alla data del sopralluogo bonificato ma incolto. Distinto al Catasto Terreni al fg. 54 particelle nn. 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29 e 81.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

---

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## CONFINI

---

l'appezzamento di terreno in esame confina, sul medesimo foglio di mappa, con:

- a est con la strada provinciale 206;
- a sud con terreno distinto ai mappali nn. 30 e 89;
- ad ovest con terreno distinto ai mappali nn. 20 e 32;
- a nord con terreno distinto al mappale n. 22.



## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo (superficie complessiva)	7273,00 mq	7273,00 mq	1	7273,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>7273,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>7273,00 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

per quanto concerne l'intera cronistoria catastale relativa al bene in esame si faccia riferimento a quanto già esaustivamente elencato nelle visure storiche allegata agli atti, onde evitare inutili e dispersive ripetizioni nella relazione peritale;

## DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
54	23				Vigneto	2	00 19 36 mq	21 €	10,5 €	
54	24				Prato	2	00 07 48 mq	2,9 €	2,9 €	
54	25				Fabbricato Diruto		00 01 61 mq			
54	26				Fabbricato Diruto		00 01 44 mq			
54	27				Seminativo arborato	3	00 08 18 mq	4,22 €	4,01 €	
54	28				Vigneto	2	00 12 64 mq	13,71 €	6,85 €	
54	29				Seminativo / Bosco Ceduo	2	00 16 99 mq	1,67 €	0,71 €	
54	81				Bosco ceduo	2	00 05 03 mq	0,47 €	0,18 €	



## Corrispondenza catastale

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

## STATO CONSERVATIVO

Come già suddetto l'appezzamento in esame è stato recentemente bonificato e ripulito, con taglio ed estirpazione di sterpaglie, rovi e quant'altro. Il vecchio fabbricato diruto ex rurale (composto dalle due particelle 25 e 26) è in pessime condizioni conservative ed in parte diroccato, come si evince dalla documentazione fotografica allegata.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di comodato gratuito.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Scadenza contratto: 11/11/2027

trattasi di un comodato verbale datato 8/11/2023 e non registrato, a favore della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in Bene Vagienna (CN), via Torino n. 84; inerente tutti i mappali costituenti il bene in esame ad eccezione della particella n. 81 non citata.

(v.si copia documento allegato)

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/01/1987	**** Omissis ****	<b>DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE DI DEMAGISTRIS FRANCESCO</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			14/01/1987	57	564
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA RR.II. DI MONDOVI'	21/03/1988	1975	1646
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>



Dal 23/04/1993	**** Omissis ****	<b>DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE DI ALESSANDRIA LUIGIA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			23/04/1993		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA RR.II. DI MONDOVI'	27/02/1995	1260	984
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
UFFICIO DEL REGISTRO MONDOVI'	20/10/1993	68	309		
Dal 26/02/2003	**** Omissis ****	<b>DIVISIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		VICINELLI MARCO	26/02/2003	54616	13488
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Mondovì	15/03/2003	2052	1642
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

per quanto concerne l'accettazione di eredità, in relazione alla Divisione del 2003, si segnala che ad oggi non è stata ancora trascritta, ma sono decaduti i termini per la trascrizione volontaria essendo trascorsi oltre 10 anni dalla data di morte del decuius \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Inoltre sono passati più di 20 anni dalla divisione e pertanto non necessiterebbe della trascrizione obbligatoria dell'accettazione suddetta.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di MONDOVI' aggiornate al 26/08/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



## Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a CUNEO il 20/02/2023  
Reg. gen. 1300 - Reg. part. 85  
Quota: 1/1  
Importo: € 55.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 32.264,89  
Rogante: TRIBUNALE DI CUNEO  
Data: 05/07/2022  
N° repertorio: 675
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a MONDOVI' il 04/04/2024  
Reg. gen. 2478 - Reg. part. 175  
Quota: 1/1  
Importo: € 1.953,78  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 10.000,00  
Rogante: GIUDICE DI PACE  
Data: 01/02/2024  
N° repertorio: 51/2024

## Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a CUNEO il 12/10/2023  
Reg. gen. 7826 - Reg. part. 6531  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Come indicato nel C.D.U. prodotto ed allegato:

i mappali nn. 23 - 24 - 25 - 26 - 27 - 28 - 29 - 81 del Foglio 54 ricadono in Zona E e sono inseriti nelle N.d.A all'art. 20 - E - E1 - E2 - EA - AR - Aree agricole ed annucleamenti rurali.

I mappali n. 23(parte) - 24(parte) - 25(parte) - 27 - 28(parte) - 81(parte) del Foglio 54 ricadono in fasce di rispetto della viabilità.

I mappali n. 23 - 24 - 25 - 26 - 27 - 28 - 29 - 81 del Foglio 54 sono inseriti in classe geologica II.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---



il fabbricato diruto ex rurale presente sull'appezzamento in esame è di costruzione ante '67, pertanto privo di autorizzazioni edilizie o quant'altro.

Dalle rilevazioni effettuate dal sottoscritto si evince che lo stabile suddetto, nello stato in cui si trova attualmente (alla data del sopralluogo), non essendo ancora del tutto diroccato, conservando ancora una sagoma ed un volume architettonico rilevabile, in base all'art. 20 delle attuali N.t.A. vigenti, potrebbe essere recuperabile attraverso un intervento radicale di ristrutturazione edilizia, con un possibile ampliamento del 20% della S.U.L. (e comunque con un minimo di 25 mq. consentiti) ed una sopraelevazione massima di 60 cm..



## LOTTO 5

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Viola (CN) - zona sorgenti del Mongia

## DESCRIZIONE

---

Trattasi di terreni agricoli di complessivi mq. 7698, pari a circa 2 giornate piemontesi, situati in zona boschiva del Comune di Viola, lungo la strada denominata "sorgenti del Mongia", nei pressi degli impianti sciistici di St.Gree; composti da due appezzamenti distinti e vicini, il primo da 4 particelle contigue (372, 373, 374 e 426) ed il secondo da un unico mappale (366); incolti, scoscesi e boschivi (piantumazioni miste di media vegetazione).

Distinti al Catasto Terreni al fg. 14 particelle nn. 366, 372, 373, 374 e 426.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

---

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## CONFINI

---

i terreni in esame confinano con la strada pubblica denominata "sorgenti del Mongia", con i mappali nn. 365 e 367 stesso foglio, e con la particella n. 39 del fg. 17.

## CONSISTENZA

---



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo (superficie complessiva)	7698,00 mq	7698,00 mq	1	7698,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>7698,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>7698,00 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

per quanto concerne l'intera cronistoria catastale relativa al bene in esame si faccia riferimento a quanto già esaustivamente elencato nelle visure storiche allegate agli atti, onde evitare inutili e dispersive ripetizioni nella relazione peritale;

## DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
14	366				Prato	4	00 14 63 mq	0,91 €	1,51 €	
14	372				Pascolo	1	00 18 03 mq	1,68 €	0,65 €	
14	373				Pascolo	1	00 20 94 mq	1,95 €	0,76 €	
14	374				Incolto produttivo	1	00 09 60 mq	0,2 €	0,1 €	
14	426				Incolto produttivo	1	00 13 78 mq	0,28 €	0,14 €	

### Corrispondenza catastale

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

## STATO DI OCCUPAZIONE



L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/01/1987	**** Omissis ****	<b>DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE DI DEMAGISTRIS FRANCESCO</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			14/01/1987	57	564
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA RR.II. DI MONDOVI'	21/03/1988	1975	1646
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 23/04/1993	**** Omissis ****	<b>DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE DI ALESSANDRIA LUIGIA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			23/04/1993		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA RR.II. DI MONDOVI'	27/02/1995	1260	984
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
UFFICIO DEL REGISTRO MONDOVI'	20/10/1993	68	309		
Dal 26/02/2003	**** Omissis ****	<b>DIVISIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		VICINELLI MARCO	26/02/2003	54616	13488
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Mondovì	15/03/2003	2052	1642		



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

per quanto concerne l'accettazione di eredità, in relazione alla Divisione del 2003, si segnala che ad oggi non è stata ancora trascritta, ma sono decaduti i termini per la trascrizione volontaria essendo trascorsi oltre 10 anni dalla data di morte del decuius \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Inoltre sono passati più di 20 anni dalla divisione e pertanto non necessiterebbe della trascrizione obbligatoria dell'accettazione suddetta.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di MONDOVI' aggiornate al 26/08/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
 Iscritto a CUNEO il 20/02/2023  
 Reg. gen. 1300 - Reg. part. 85  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 55.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 32.264,89  
 Rogante: TRIBUNALE DI CUNEO  
 Data: 05/07/2022  
 N° repertorio: 675
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
 Iscritto a MONDOVI' il 04/04/2024  
 Reg. gen. 2478 - Reg. part. 175  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 1.953,78  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 10.000,00  
 Rogante: GIUDICE DI PACE  
 Data: 01/02/2024  
 N° repertorio: 51/2024



## Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a CUNEO il 12/10/2023

Reg. gen. 7826 - Reg. part. 6531

Quota: 1/1

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

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

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Come indicato nel C.D.U. prodotto ed allegato:

Destinazione Urbanistica P.R.G.C.

Foglio Numero Destinazione Urbanistica P.R.G.C. % Intersezione

14 366- Area agricola - sportiva, campagna - parco 100%

14 372- Area agricola - sportiva, campagna - parco 100%

14 373- Area agricola - sportiva, campagna - parco 100%

14 374- Area agricola - sportiva, campagna - parco 100%

14 426 Area agricola - sportiva, campagna - parco 100%

Classi IdroGeologiche

Foglio Numero Classi IdroGeologiche % Intersezione

14 366- Vincolo di attenzione geomorfologica (E3) 100%

14 372- Vincolo di attenzione geomorfologica (E3) 1%

14 373- Vincolo di attenzione geomorfologica (E3) 100%

14 374- Vincolo di attenzione geomorfologica (E3) 100%

14 426 Vincolo di attenzione geomorfologica (E3) 100%

Vincoli

Foglio Numero Vincoli % Intersezione

14 372 Vincolo di difesa forestale 99%

14 373- Aree di rispetto alla sorgente 30,8%

14 374- Aree di rispetto alla sorgente 19,7%

14 426 Aree di rispetto alla sorgente 3,6%

I soprassuoli degli immobili suddetti non risultano censiti nel catasto dei soprassuoli percorsi dal fuoco nell'ultimo quinquennio, approvato ai sensi dell'articolo 10, comma 2° della legge 21 novembre 2000, n. 353.



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

A discrezione e parere dello scrivente, vista l'entità, la natura, la varietà e la dislocazione del compendio immobiliare oggetto di stima su due territori comunali, è ragionevole la formazione di più lotti anche al fine di agevolarne la vendita, pertanto i beni verranno così distribuiti:

### - LOTTO 1 (quota intera)

ampio appartamento con locali accessori e pertinenze, ubicato al piano secondo di vecchio fabbricato ad uso residenziale di antica edificazione, ristrutturato e risistemato in seguito con vari interventi, disposto su tre piani fuori terra, posto in via Torino nel centro storico del Comune di Bene Vagienna. Privo di area pertinenziale esclusiva ma con ampio cortile interno comune.

Il lotto in esame è così composto:

Catasto Fabbricati fg. 29 mappale 1021:

- sub. 3: appartamento piano 2°;
- sub. 5: locale sgombero accessorio al piano terra;
- sub. 14: rimessa pertinenziale a piano terra;
- sub. 17: locale tecnico C.T. a piano terra

con una superficie commerciale complessiva pari a circa 333,00 mq.

### - LOTTO 2 (quota intera)

locali ad uso magazzino/deposito/ufficio a piano terra, ex ambulatorio veterinario, ubicati a piano terra del medesimo edificio di cui al lotto 1, con accesso principale diretto da Via Torino.

Identificato al Catasto Fabbricati fg. 29 mappale 1021 sub. 16.

Con una superficie commerciale complessiva pari a circa 115,00 mq.

### - LOTTO 3 (quota intera)

ampi locali adibiti ad uso deposito e laboratorio artigianale per la lavorazione della carne bovina, distribuiti principalmente a piano terra di vecchio capannone ad uso artigianale di vecchia edificazione, posto in via Torino nel centro storico del Comune di Bene Vagienna. Avente area pertinenziale esclusiva ed accessibile dal cortile interno comune.

Identificato al Catasto Fabbricati fg. 29 mappale 1021 sub. 15 in categoria D/10.

Con una superficie commerciale complessiva pari a circa 337,00 mq.

### - LOTTO 4 (quota intera)

appezzamento di terreno agricolo di circa 1,9 giornate piemontesi (mq. 7273) situato in zona periferica di Bene Vagienna, composto da più particelle contigue, comprendente un vecchio fabbricato diruto (ex F.R.), in ottima posizione collinare soleggiata e panoramica, adiacente alla via pubblica e pertanto di comodo accesso, semi-pianeggiante ed in parte scosceso (a monte); alla data del sopralluogo bonificato ma incolto.

Distinto al Catasto Terreni al fg. 54 particelle nn. 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29 e 81.

### - LOTTO 5 (quota intera)

terreni agricoli di complessivi mq. 7698, pari a circa 2 giornate piemontesi, situati in zona boschiva del Comune di Viola, lungo la strada denominata "sorgenti del Mongia", nei pressi degli impianti sciistici di St.Gree; composti da due appezzamenti distinti e vicini, il primo da 4 particelle contigue (372, 373, 374 e 426) ed il secondo da un unico mappale (366); incolti, scoscesi e boschivi (piantumazioni miste di media vegetazione).

Distinti al Catasto Terreni al fg. 14 particelle nn. 366, 372, 373, 374 e 426.

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



## LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bene Vagienna (CN) - Via Torino n. 84, piano 2  
Trattasi di ampio appartamento con locali accessori e pertinenze, ubicato al piano secondo di vecchio fabbricato residenziale di antica edificazione, ristrutturato e risistemato in seguito con vari interventi, disposto su tre piani fuori terra, posto in via Torino (già via della Filanda) nel centro storico del Comune di Bene Vagienna. Privo di area pertinenziale esclusiva ma con ampio cortile interno comune. Si tratta appunto di un edificio antico di base seicentesca con sopraelevazione ottocentesca al terzo piano fuori terra. L'accesso all'unità immobiliare in esame avviene principalmente da un portoncino d'ingresso comune su via Torino tramite un androne collegato al cortile interno e percorrendo poi il vano scala che conduce al piano secondo ove è ubicato l'alloggio; passando poi per il balcone esterno si arriva all'ingresso esclusivo. Il bene in oggetto, con una superficie commerciale di circa 229 mq., alla data del sopralluogo peritale, risulta così composto: ingresso, loggia comunicante con ampio soggiorno, cucina, 4 camere da letto, 3 bagni, disimpegni e ripostigli vari, nonché balcone d'accesso aggettante su cortile interno comune. Ex mappa 477 sub. 3.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 1021, Sub. 3, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 227.250,00

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

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

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

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

- la posizione ed esposizione degli immobili;
- la prospicienza, soleggiamento e vista dei locali abitativi;
- la situazione del mercato locale per immobili del presente tipo;
- l'individuazione toponomastica rispetto al centro abitato e relativa comodità o meno ai servizi principali;
- la vetustà delle costruzioni;
- lo stato di conservazione;
- il livello delle rifiniture;
- la presenza o meno di opere abusive.

Considerando che l'appartamento in esame si può ritenere abbastanza prestigioso, di generose dimensioni con ampia zona giorno, abitabile, riscaldato, nonché provvisto di ben 3 bagni, si ritiene di poter assegnare un valore unitario pari ad euro 1.000,00 a metro quadrato commerciale.

La valutazione del bene sarà pertanto data dal prodotto della superficie commerciale per il relativo prezzo unitario scaturito sulla base delle indagini e considerazioni succitate.

- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Bene Vagienna (CN) - Via Torino n. 84, piano T  
Trattasi di porzione immobiliare composta da un androne ed un locale accessorio ad uso sgombero/deposito, ubicata al piano terra del medesimo fabbricato residenziale di cui al bene n. 1. L'accesso all'unità immobiliare in esame avviene principalmente da un portoncino d'ingresso comune



su via Torino, oppure transitando dal cortile interno comune. Il bene in oggetto ha una superficie commerciale di circa 49 mq.. Ex mappale 477 sub. 5.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 1021, Sub. 5, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 22.050,00

Collegandolo a quanto già su esposto per il bene n. 1 (appartamento sub. 3), considerando che è un locale accessorio posto a piano terreno e che l'androne è gravato da servitù di passaggio a favore di terzi, si ritiene di poter assegnare un valore unitario pari ad euro 450,00 a metro quadrato commerciale.

La valutazione del bene sarà pertanto data dal prodotto della superficie commerciale per il relativo prezzo unitario scaturito sulla base delle indagini e considerazioni succitate.

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Bene Vagienna (CN) - Via Torino, piano T

Trattasi di un locale pertinenziale a destinazione catastale "rimessa" ma in realtà predisposto ed utilizzato dall'esecutato come "magazzino/sgombero" ed in parte a "cella frigo", così come rilevato alla data del sopralluogo. L'accesso all'unità immobiliare in esame avviene esclusivamente in modo pedonale dal cortile interno comune mediante una porta in ferro tipo REI. Il bene in oggetto ha una superficie commerciale di circa 35 mq.. Ex mappale 53 sub. 2.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 1021, Sub. 14, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 14.000,00

Collegandolo a quanto già su esposto per il bene n. 1 (appartamento sub. 3), considerando che è un locale rimessa "sulla carta" ma in realtà ad oggi è adibito a magazzino/deposito con una cella frigo all'interno, privo di accesso carrabile per via delle installazioni e modifiche apportate, si ritiene di poter assegnare un valore unitario pari ad euro 400,00 a metro quadrato commerciale.

La valutazione del bene sarà pertanto data dal prodotto della superficie commerciale per il relativo prezzo unitario scaturito sulla base delle indagini e considerazioni succitate.

- **Bene N° 4** - Deposito ubicato a Bene Vagienna (CN) - Via Torino n. 84, piano T

Trattasi di locale tecnico pertinenziale all'appartamento sub. 3 (bene n. 1) ad uso deposito e centrale termica, ubicato al piano terra del medesimo fabbricato residenziale già ampiamente descritto al bene n. 1. L'accesso all'unità immobiliare in esame avviene solo esternamente dal cortile comune tramite un portoncino in ferro munito di idonea griglia di aerazione. All'interno è presente una vecchia ed esausta caldaia a basamento a gasolio utilizzata esclusivamente dall'esecutato per il riscaldamento del proprio appartamento a piano secondo (sub. 3) e parte dei locali ad suo magazzino/ufficio dell'unità imm.re a piano terra identificata al sub. 16 (ex sub. 1 / parte) di cui al lotto 2 seguente. Il bene in oggetto ha una superficie commerciale di circa 20 mq.. Ex mappale 1021 sub. 1 / parte.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 1021, Sub. 17, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 6.000,00

In riferimento a quanto già su esposto per il bene n. 1 (appartamento sub. 3), considerando che attualmente è un locale accessorio e pertinenziale (locale di deposito e C.T.) ad uso esclusivo principalmente del sub. 3, e che potrebbe essere integralmente ed autonomamente utilizzato in futuro come magazzino o locale di deposito (in caso di smantellamento del vecchio impianto di riscaldamento ivi presente), si ritiene di poter assegnare un valore unitario pari ad euro 300,00 a metro quadrato commerciale.

La valutazione del bene sarà pertanto data dal prodotto della superficie commerciale per il relativo



prezzo unitario scaturito sulla base delle indagini e considerazioni succitate.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Bene Vagienna (CN) - Via Torino n. 84, piano 2	229,00 mq	1.000,00 €/mq	€ 227.250,00	100,00%	€ 227.250,00
<b>Bene N° 2</b> - Deposito Bene Vagienna (CN) - Via Torino n. 84, piano T	49,00 mq	450,00 €/mq	€ 22.050,00	100,00%	€ 22.050,00
<b>Bene N° 3</b> - Garage Bene Vagienna (CN) - Via Torino, piano T	35,00 mq	400,00 €/mq	€ 14.000,00	100,00%	€ 14.000,00
<b>Bene N° 4</b> - Deposito Bene Vagienna (CN) - Via Torino n. 84, piano T	20,00 mq	300,00 €/mq	€ 6.000,00	100,00%	€ 6.000,00
				Valore di stima:	€ 269.300,00

Valore di stima: € 269.300,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica (CILA in Sanatoria)	2700,00	€
Immediatezza nella vendita	10,00	%

**Valore finale di stima: € 239.670,00**

- oneri e spese tecniche per la regolarizzazione delle difformità emerse - CILA in sanatoria, ecc.: € 2.700,00;

- adeguamenti/oneri/spese/crediti riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per l'immediatezza della vendita giudiziaria e per rimborso forfettario di eventuali spese di varia natura ed insolute nel quinquennio anteriore alla vendita non conteggiate, attualmente non ancora conteggiabili e quant'altro necessario e non quantificabile nell'immediato e con riferimento all'emanazione del decreto di trasferimento: € 269.300,00 x 10% = € 26.930,00;

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



Totale in detrazione che si propone: € 29.630,00

## LOTTO 2

---

- **Bene N° 5** - Magazzino ubicato a Bene Vagienna (CN) - Via Torino n. 84, piano 2

Trattasi di locali ad uso magazzino / ufficio / deposito, ex ambulatorio veterinario, ubicati al piano terra di vecchio fabbricato residenziale di antica edificazione, ristrutturato e risistemato in seguito con vari interventi, disposto su tre piani fuori terra, posto in via Torino (già via della Filanda) nel centro storico del Comune di Bene Vagienna. Privo di area pertinenziale esclusiva ma con ampio cortile interno comune. Si tratta appunto di un edificio antico di base seicentesca con sopraelevazione ottocentesca al terzo piano fuori terra. L'accesso all'unità immobiliare in esame avviene principalmente da un portoncino d'ingresso su via Torino, ma è possibile anche accedervi lateralmente dal lato cortile comune. Il bene in oggetto, con una superficie commerciale di circa 115 mq., alla data del sopralluogo peritale, risulta così composto: duplice ingresso, deposito, disimpegno, bagno, ufficio e magazzino, nonché porzione di porticato annessa alla quale si accede direttamente dal magazzino. Ex mappale 1021 sub. 1 / parte.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 1021, Sub. 16, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 80.500,00

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

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

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

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

- la posizione ed esposizione degli immobili;
- la prospicienza, soleggiamento e vista dei locali;
- la situazione del mercato locale per immobili del presente tipo;
- l'individuazione toponomastica rispetto al centro abitato e relativa comodità o meno ai servizi principali;
- la vetustà delle costruzioni;
- lo stato di conservazione;
- il livello delle rifiniture;
- la presenza o meno di opere abusive.

Considerando che i locali in esame sono ubicati in zona abbastanza prestigiosa (centro storico), di buone dimensioni, parzialmente riscaldato, provvisto di servizio igienico, con l'eventuale possibilità di essere riportato ad abitazione, previe opportune pratiche edilizie in sanatoria, ecc., opere interne di ristrutturazione e adattamento alla nuova destinazione, si ritiene di poter assegnare un valore unitario pari ad euro 700,00 a metro quadrato commerciale.

La valutazione del bene sarà pertanto data dal prodotto della superficie commerciale per il relativo



prezzo unitario scaturito sulla base delle indagini e considerazioni succitate.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Magazzino Bene Vagienna (CN) - Via Torino n. 84, piano 2	115,00 mq	700,00 €/mq	€ 80.500,00	100,00%	€ 80.500,00
				Valore di stima:	€ 80.500,00

Valore di stima: € 80.500,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica (PDC in Sanatoria)	7000,00	€
Immediatezza nella vendita	5,00	%

**Valore finale di stima: € 69.475,00**

- oneri e spese tecniche per la regolarizzazione delle difformità emerse - PDC in sanatoria, ecc.: € 7.000,00;

- adeguamenti/oneri/spese/crediti riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per l'immediatezza della vendita giudiziaria e per rimborso forfettario di eventuali spese di varia natura ed insolute nel quinquennio anteriore alla vendita non conteggiate, attualmente non ancora conteggiabili e quant'altro necessario e non quantificabile nell'immediato e con riferimento all'emanazione del decreto di trasferimento: € 80.500,00 x 5% = € 4.025,00;

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

Totale in detrazione che si propone: € 11.025,00

### LOTTO 3

- **Bene N° 6** - Azienda agricola ubicata a Bene Vagienna (CN) - Via Torino n. 84, piano T-1  
Il bene in oggetto, identificato come "azienda agricola" o "fabbricato per attività agricole" (categoria D/10), è costituito da un'ampia porzione di vecchio capannone di antica edificazione, risistemato e sopraelevato di un piano nell'ottocento; ex filanda del paese, disposto su due piani fuori terra, ubicato in via Torino (già via della Filanda) nel centro storico del Comune di Bene Vagienna; con area



pertinenziale sul retro ed ampio cortile interno comune. L'edificio in esame è un contenitore in muratura portante e legno, alto all'incirca 10 metri alla gronda con un fronte cortile (sud) di circa 50 ml, per una profondità media di circa 8 ml. L'accesso all' immobile avviene, attraverso il cortile suddetto, da via Torino, tramite un passaggio pedonale e carraio consentito da un cancello automatizzato. Il bene in oggetto, con una superficie commerciale complessiva di circa 337 mq., alla data del sopralluogo peritale, risulta così composto: - laboratorio adibito a macello/disossamento/depositi/imballi e celle frigorifere a piano terra; - ampi locali di deposito (in parte su due piani); - locale ripostiglio a p.t.; - tettoia aperta; - area pertinenziale (cortile) di circa 120 mq.. Inoltre è presente sulla copertura dell'edificio un impianto fotovoltaico installato nel 2011, collegato alla rete elettrica di distribuzione in BT e composto da n. 86 pannelli da 230W con n. 2 inverter, per una potenza nominale massima di 19,78 kWp. Le suddette porzioni erano in precedenza suddivise nel mappale 1021 subb. 10, 11, 12 (ex mappale 59 subb. 2, 3, 4).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 1021, Sub. 15, Categoria D10

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

Valore di stima del bene: € 185.350,00

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

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

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

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

- la posizione ed esposizione degli immobili;
- la situazione del mercato locale per immobili del presente tipo;
- l'individuazione toponomastica rispetto al centro abitato e relativa comodità o meno ai servizi principali;
- la vetustà delle costruzioni;
- lo stato di conservazione;
- il livello delle rifiniture;
- la presenza o meno di opere abusive.

Considerando che beni del presente tipo, inseriti in ambito di centro storico cittadino, di vecchia edificazione, ex sede dell'antica filanda del paese, non sono di agevole comparazione per via della destinazione d'uso artigianale/commerciale e non residenziale e pertanto di scarsa appetibilità sul mercato, si ritiene di poter assegnare un valore unitario pari ad euro 550,00 a metro quadrato commerciale.

La valutazione del bene sarà pertanto data dal prodotto della superficie commerciale per il relativo prezzo unitario scaturito sulla base delle indagini e considerazioni succitate.

Si precisa che la presente stima viene considerata "a cancello aperto" e pertanto tutte le attrezzature ed arredi presenti nell'azienda non sono pertanto oggetto di valutazione.

Identificativo corpo	Superficie	Valore unitario	Valore	Quota in	Totale
----------------------	------------	-----------------	--------	----------	--------



	convenzionale		complessivo	vendita	
<b>Bene N° 6</b> - Azienda agricola Bene Vagienna (CN) - Via Torino n. 84, piano T-1	337,00 mq	550,00 €/mq	€ 185.350,00	100,00%	€ 185.350,00
				Valore di stima:	€ 185.350,00

Valore di stima: € 185.350,00

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Immediatezza nella vendita	10,00	%

**Valore finale di stima: € 166.815,00**

- adeguamenti/oneri/spese/crediti riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per l'immediatezza della vendita giudiziaria e per rimborso forfettario di eventuali spese di varia natura ed insolute nel quinquennio anteriore alla vendita non conteggiate, attualmente non ancora conteggiabili e quant'altro necessario e non quantificabile nell'immediato e con riferimento all'emanazione del decreto di trasferimento: € 185.350,00 x 10% = € 18.535,00;

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

Totale in detrazione che si propone: € 18.535,00

## LOTTO 4

- Bene N° 7** - Terreno ubicato a Bene Vagienna (CN) - Frazione San Bernardo  
 Trattasi di ampio appezzamento di terreno agricolo di circa 1,9 giornate piemontesi (mq. 7273), situato in zona periferica di Bene Vagienna, a monte della strada provinciale 206 nei pressi della frazione San Bernardo, composto da più particelle contigue, comprendente un vecchio fabbricato diruto (ex F.R.), in ottima posizione collinare soleggiata e panoramica, adiacente alla via pubblica e pertanto di comodo accesso, semi-pianeggiante ed in parte scosceso (a monte); alla data del sopralluogo bonificato ma incolto. Distinto al Catasto Terreni al fg. 54 particelle nn. 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29 e 81.  
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 54, Part. 23, Qualità Vigneto - Fg. 54, Part. 24, Qualità Prato - Fg. 54, Part. 25, Qualità Fabbricato Diruto - Fg. 54, Part. 26, Qualità Fabbricato Diruto - Fg. 54, Part. 27, Qualità Seminativo arborato - Fg. 54, Part. 28, Qualità Vigneto - Fg. 54, Part. 29, Qualità Seminativo / Bosco Ceduo - Fg. 54, Part. 81, Qualità Bosco ceduo  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 35.000,00



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

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

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

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

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

Vista la natura, posizione ed estensione dell'appezzamento in esame, con annesso un fabbricato ex rurale, diruto ma potenzialmente recuperabile con un intervento di ristrutturazione edilizia, si ritiene di poter assegnare un valore complessivo a corpo pari a euro 35.000,00: euro 15.000,00 per il terreno ed euro 20.000,00 per il fabbricato.

Pertanto, al fine di totalizzare il valore di stima complessivo suddetto viene assoggettato un valore unitario a mq. di circa 4,8 euro x la superficie complessiva del terreno in oggetto pari a mq. 7.273.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Terreno Bene Vagienna (CN) - Frazione San Bernardo	7273,00 mq	4,81 €/mq	€ 35.000,00	100,00%	€ 35.000,00
Valore di stima:					€ 35.000,00

Valore di stima: € 35.000,00

**Valore finale di stima: € 35.000,00**

## LOTTO 5

- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Viola (CN) - zona sorgenti del Mongia  
Trattasi di terreni agricoli di complessivi mq. 7698, pari a circa 2 giornate piemontesi, situati in zona



boschiva del Comune di Viola, lungo la strada denominata "sorgenti del Mongia", nei pressi degli impianti sciistici di St.Gree; composti da due appezzamenti distinti e vicini, il primo da 4 particelle contigue (372, 373, 374 e 426) ed il secondo da un unico mappale (366); incolti, scoscesi e boschivi (piantumazioni miste di media vegetazione). Distinti al Catasto Terreni al fg. 14 particelle nn. 366, 372, 373, 374 e 426.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 366, Qualità Prato - Fg. 14, Part. 372, Qualità Pascolo - Fg. 14, Part. 373, Qualità Pascolo - Fg. 14, Part. 374, Qualità Incolto produttivo - Fg. 14, Part. 426, Qualità Incolto produttivo

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

Valore di stima del bene: € 2.000,00

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

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

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

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

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

Vista la natura prettamente boschiva ed incolta dei terreni in esame, si ritiene di poter assegnare un valore a corpo pari ad euro 2.000,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 8 - Terreno Viola (CN) - zona sorgenti del Mongia	7698,00 mq	0,26 €/mq	€ 2.000,00	100,00%	€ 2.000,00
Valore di stima:					€ 2.000,00

Valore di stima: € 2.000,00

**Valore finale di stima: € 2.000,00**



## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si precisa che il valore dell'impianto fotovoltaico attualmente installato sulla copertura dell'edificio (sub. 15 - lotto 3) ed utilizzato per la produzione di energia elettrica sui beni oggetto di valutazione (come dichiarato dall'esecutato), è da considerarsi inglobato e distribuito proporzionalmente nella stima complessiva di ciascun lotto relativo ai beni immobili (fabbricati) ubicati in Via Torino (lotti 1, 2 e 3).

Una dettagliata e precisa stima del suddetto impianto fotovoltaico non rientra nelle competenze tecniche e conoscitive del sottoscritto; occorrerebbero tra l'altro opportune verifiche ed approfonditi accertamenti sull'effettiva funzionalità dell'impianto ad oggi, che potrebbero essere esclusivamente svolte da periti o ingegneri del settore. La valutazione andrebbe effettuata pertanto da un tecnico competente del settore, considerando anche gli aspetti della Convenzione GSE (se ancora in essere), attuale produttività, stato di manutenzione ed efficienza e quant'altro...

Inoltre, per poter rendere idonei alla vendita alcuni beni in esame ed in particolar modo le UIU a destinazione abitativa / magazzini commerciali e uffici riscaldati soggetti alla redazione dell' A.P.E., è stata necessaria ed indispensabile la redazione da parte del sottoscritto CTU delle seguenti pratiche catastali propedeutiche e sistematiche alla perizia estimativa in corso:

- redazione di Tipo Mappale di variazione inerente il mapp. 1021 del fg. 29 di Bene Vagienna per la corretta rappresentazione grafica in mappa della sagoma edificio ospitante i beni in oggetto; operazioni di rilievo con idonea strumentazione topografica, elaborazione, stesura e presentazione telematica Pregeo;

- redazione di n. 3 pratiche di variazione Docfa inerenti i subb. 1, 3 e 14 del mapp. 1021 per corretta rappresentazione grafica, diversa distribuzione dei vani, cambio destinazione d'uso e quant'altro....

Lavori regolarmente autorizzati dall'Ill.mo Signor Giudice con provvedimento del 10.04.2024, previa opportuna istanza inoltrata dallo scrivente CTU il medesimo giorno.

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

Mondovì, li 26/08/2024

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

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Estratti di mappa - ESTRATTI DI MAPPA, FORMAPS E P.R.G.C.
- ✓ N° 2 Altri allegati - PLANIMETRIE FABBRICATI (LOTTI 1-2-3)
- ✓ N° 3 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE CATASTALE (PRATICHE REDATTE E VISURE PLANIMETRICHE)
- ✓ N° 4 Altri allegati - VISURA CATASTALE COMPLETA POST VARIAZIONI



- ✓ N° 5 Foto - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ N° 6 Altri allegati - ATTESTATI PRESTAZIONE ENERGETICA (A.P.E.)
- ✓ N° 7 Certificato destinazione urbanistica - CERTIFICATI DI DESTINAZIONE URBANISTICA
- ✓ N° 8 Altri allegati - ACCESSO AGLI ATTI E DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA COMUNALE
- ✓ N° 9 Altri allegati - ELENCO FORMALITA' VENTENNIO E AGGIORNAMENTO ISPEZIONI IPOTECARIE
- ✓ N° 10 Altri allegati - ISPEZIONE AGENZIA ENTRATE E COPIA CONTRATTI IN COMODATO
- ✓ N° 11 Altri allegati - ELENCO SPESE A PIE' DI LISTA



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bene Vagienna (CN) - Via Torino n. 84, piano 2  
Trattasi di ampio appartamento con locali accessori e pertinenze, ubicato al piano secondo di vecchio fabbricato residenziale di antica edificazione, ristrutturato e risistemato in seguito con vari interventi, disposto su tre piani fuori terra, posto in via Torino (già via della Filanda) nel centro storico del Comune di Bene Vagienna. Privo di area pertinenziale esclusiva ma con ampio cortile interno comune. Si tratta appunto di un edificio antico di base seicentesca con sopraelevazione ottocentesca al terzo piano fuori terra. L'accesso all'unità immobiliare in esame avviene principalmente da un portoncino d'ingresso comune su via Torino tramite un androne collegato al cortile interno e percorrendo poi il vano scala che conduce al piano secondo ove è ubicato l'alloggio; passando poi per il balcone esterno si arriva all'ingresso esclusivo. Il bene in oggetto, con una superficie commerciale di circa 229 mq., alla data del sopralluogo peritale, risulta così composto: ingresso, loggia comunicante con ampio soggiorno, cucina, 4 camere da letto, 3 bagni, disimpegni e ripostigli vari, nonché balcone d'accesso aggittante su cortile interno comune. Ex mappale 477 sub. 3.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 1021, Sub. 3, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il bene in esame è ubicato in zona R1 (COMPLESSI DI INTERESSE STORICO-ARTISTICO-AMBIENTALE) residenziale del centro storico della città di Bene Vagienna, ove sono consentite ristrutturazioni edilizie interne di tipo A1, così come previsto e stabilito dal vigente PRGC (tav. 2.1 - art. 11 N.t.A.).
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Bene Vagienna (CN) - Via Torino n. 84, piano T  
Trattasi di porzione immobiliare composta da un androne ed un locale accessorio ad uso sgombero/deposito, ubicata al piano terra del medesimo fabbricato residenziale di cui al bene n. 1. L'accesso all'unità immobiliare in esame avviene principalmente da un portoncino d'ingresso comune su via Torino, oppure transitando dal cortile interno comune. Il bene in oggetto ha una superficie commerciale di circa 49 mq.. Ex mappale 477 sub. 5.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 1021, Sub. 5, Categoria C2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il bene in esame è ubicato in zona R1 (COMPLESSI DI INTERESSE STORICO-ARTISTICO-AMBIENTALE) residenziale del centro storico della città di Bene Vagienna, ove sono consentite ristrutturazioni edilizie interne di tipo A1, così come previsto e stabilito dal vigente PRGC (tav. 2.1 - art. 11 N.t.A.).
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Bene Vagienna (CN) - Via Torino, piano T  
Trattasi di un locale pertinenziale a destinazione catastale "rimessa" ma in realtà predisposto ed utilizzato dall'esecutato come "magazzino/sgombero" ed in parte a "cella frigo", così come rilevato alla data del sopralluogo. L'accesso all'unità immobiliare in esame avviene esclusivamente in modo pedonale dal cortile interno comune mediante una porta in ferro tipo REI. Il bene in oggetto ha una superficie commerciale di circa 35 mq.. Ex mappale 53 sub. 2.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 1021, Sub. 14, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il bene in esame è ubicato in zona R1 (COMPLESSI DI INTERESSE STORICO-ARTISTICO-AMBIENTALE) residenziale del centro storico della città di Bene Vagienna, ove sono consentite ristrutturazioni edilizie interne di tipo A2, così come previsto e stabilito dal vigente PRGC (tav. 2.1 - art. 11 N.t.A.).



- **Bene N° 4** - Deposito ubicato a Bene Vagienna (CN) - Via Torino n. 84, piano T  
Trattasi di locale tecnico pertinenziale all'appartamento sub. 3 (bene n. 1) ad uso deposito e centrale termica, ubicato al piano terra del medesimo fabbricato residenziale già ampiamente descritto al bene n. 1. L'accesso all'unità immobiliare in esame avviene solo esternamente dal cortile comune tramite un portoncino in ferro munito di idonea griglia di aerazione. All'interno è presente una vecchia ed esausta caldaia a basamento a gasolio utilizzata esclusivamente dall'esecutato per il riscaldamento del proprio appartamento a piano secondo (sub. 3) e parte dei locali ad suo magazzino/ufficio dell'unità imm.re a piano terra identificata al sub. 16 (ex sub. 1 / parte) di cui al lotto 2 seguente. Il bene in oggetto ha una superficie commerciale di circa 20 mq.. Ex mappale 1021 sub. 1 / parte. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 1021, Sub. 17, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il bene in esame è ubicato in zona R1 (COMPLESSI DI INTERESSE STORICO-ARTISTICO-AMBIENTALE) residenziale del centro storico della città di Bene Vagienna, ove sono consentite ristrutturazioni edilizie interne di tipo A1, così come previsto e stabilito dal vigente PRGC (tav. 2.1 - art. 11 N.t.A.).

**Prezzo base d'asta: € 239.670,00**

## LOTTO 2

---

- **Bene N° 5** - Magazzino ubicato a Bene Vagienna (CN) - Via Torino n. 84, piano 2  
Trattasi di locali ad uso magazzino / ufficio / deposito, ex ambulatorio veterinario, ubicati al piano terra di vecchio fabbricato residenziale di antica edificazione, ristrutturato e risistemato in seguito con vari interventi, disposto su tre piani fuori terra, posto in via Torino (già via della Filanda) nel centro storico del Comune di Bene Vagienna. Privo di area pertinenziale esclusiva ma con ampio cortile interno comune. Si tratta appunto di un edificio antico di base seicentesca con sopraelevazione ottocentesca al terzo piano fuori terra. L'accesso all'unità immobiliare in esame avviene principalmente da un portoncino d'ingresso su via Torino, ma è possibile anche accedervi lateralmente dal lato cortile comune. Il bene in oggetto, con una superficie commerciale di circa 115 mq., alla data del sopralluogo peritale, risulta così composto: duplice ingresso, deposito, disimpegno, bagno, ufficio e magazzino, nonché porzione di porticato annessa alla quale si accede direttamente dal magazzino. Ex mappale 1021 sub. 1 / parte. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 1021, Sub. 16, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il bene in esame è ubicato in zona R1 (COMPLESSI DI INTERESSE STORICO-ARTISTICO-AMBIENTALE) residenziale del centro storico della città di Bene Vagienna, ove sono consentite ristrutturazioni edilizie interne di tipo A1, così come previsto e stabilito dal vigente PRGC (tav. 2.1 - art. 11 N.t.A.).

**Prezzo base d'asta: € 69.475,00**

## LOTTO 3

---

- **Bene N° 6** - Azienda agricola ubicata a Bene Vagienna (CN) - Via Torino n. 84, piano T-1  
Il bene in oggetto, identificato come "azienda agricola" o "fabbricato per attività agricole" (categoria D/10), è costituito da un'ampia porzione di vecchio capannone di antica edificazione, risistemato e sopraelevato di un piano nell'ottocento; ex filanda del paese, disposto su due piani fuori terra, ubicato in via Torino (già via della Filanda) nel centro storico del Comune di Bene Vagienna; con area pertinenziale sul retro ed ampio cortile interno comune. L'edificio in esame è un contenitore in muratura portante e legno, alto all'incirca 10 metri alla gronda con un fronte cortile (sud) di circa 50 ml, per una profondità media di circa 8 ml. L'accesso all' immobile avviene, attraverso il cortile suddetto,



da via Torino, tramite un passaggio pedonale e carraio consentito da un cancello automatizzato. Il bene in oggetto, con una superficie commerciale complessiva di circa 337 mq., alla data del sopralluogo peritale, risulta così composto: - laboratorio adibito a macello/disossamento/depositi/imballi e celle frigorifere a piano terra; - ampi locali di deposito (in parte su due piani); - locale ripostiglio a p.t.; - tettoia aperta; - area pertinenziale (cortile) di circa 120 mq.. Inoltre è presente sulla copertura dell'edificio un impianto fotovoltaico installato nel 2011, collegato alla rete elettrica di distribuzione in BT e composto da n. 86 pannelli da 230W con n. 2 inverter, per una potenza nominale massima di 19,78 kWp. Le suddette porzioni erano in precedenza suddivise nel mappale 1021 subb. 10, 11, 12 (ex mappale 59 subb. 2, 3, 4). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 1021, Sub. 15, Categoria D10 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il bene in esame è ubicato in zona R1 (COMPLESSI DI INTERESSE STORICO-ARTISTICO-AMBIENTALE) residenziale del centro storico della città di Bene Vagienna, ove sono consentite ristrutturazioni edilizie interne di tipo A2, così come previsto e stabilito dal vigente PRGC (tav. 2.1 - art. 11 N.t.A.).

**Prezzo base d'asta: € 166.815,00**

## LOTTO 4

- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Bene Vagienna (CN) - Frazione San Bernardo  
Trattasi di ampio appezzamento di terreno agricolo di circa 1,9 giornate piemontesi (mq. 7273), situato in zona periferica di Bene Vagienna, a monte della strada provinciale 206 nei pressi della frazione San Bernardo, composto da più particelle contigue, comprendente un vecchio fabbricato diruto (ex F.R.), in ottima posizione collinare soleggiata e panoramica, adiacente alla via pubblica e pertanto di comodo accesso, semi-pianeggiante ed in parte scosceso (a monte); alla data del sopralluogo bonificato ma incolto. Distinto al Catasto Terreni al fg. 54 particelle nn. 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29 e 81. Identificato al catasto Terreni - Fg. 54, Part. 23, Qualità Vigneto - Fg. 54, Part. 24, Qualità Prato - Fg. 54, Part. 25, Qualità Fabbricato Diruto - Fg. 54, Part. 26, Qualità Fabbricato Diruto - Fg. 54, Part. 27, Qualità Seminativo arborato - Fg. 54, Part. 28, Qualità Vigneto - Fg. 54, Part. 29, Qualità Seminativo / Bosco Ceduo - Fg. 54, Part. 81, Qualità Bosco ceduo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Come indicato nel C.D.U. prodotto ed allegato: i mappali nn. 23 - 24 - 25 - 26 - 27 - 28 - 29 - 81 del Foglio 54 ricadono in Zona E e sono inseriti nelle N.d.A all'art. 20 - E - E1 - E2 - EA - AR - Aree agricole ed annucleamenti rurali. I mappali n. 23(parte) - 24(parte) - 25(parte) - 27 - 28(parte) - 81(parte) del Foglio 54 ricadono in fasce di rispetto della viabilità. I mappali n. 23 - 24 - 25 - 26 - 27 - 28 - 29 - 81 del Foglio 54 sono inseriti in classe geologica II.

**Prezzo base d'asta: € 35.000,00**

## LOTTO 5

- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Viola (CN) - zona sorgenti del Mongia  
Trattasi di terreni agricoli di complessivi mq. 7698, pari a circa 2 giornate piemontesi, situati in zona boschiva del Comune di Viola, lungo la strada denominata "sorgenti del Mongia", nei pressi degli impianti sciistici di St.Gree; composti da due appezzamenti distinti e vicini, il primo da 4 particelle contigue (372, 373, 374 e 426) ed il secondo da un unico mappale (366); incolti, scoscesi e boschivi (piantumazioni miste di media vegetazione). Distinti al Catasto Terreni al fg. 14 particelle nn. 366, 372, 373, 374 e 426. Identificato al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 366, Qualità Prato - Fg. 14, Part. 372, Qualità Pascolo - Fg. 14, Part. 373, Qualità Pascolo - Fg. 14, Part. 374, Qualità Incolto produttivo - Fg. 14, Part. 426, Qualità



Incolto produttivo  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Come indicato nel C.D.U. prodotto ed allegato: Destinazione Urbanistica  
P.R.G.C. Foglio Numero Destinazione Urbanistica P.R.G.C. % Intersezione 14 366- Area agricola -  
sportiva, campagna - parco 100% 14 372- Area agricola - sportiva, campagna - parco 100% 14 373-  
Area agricola - sportiva, campagna - parco 100% 14 374- Area agricola - sportiva, campagna - parco  
100% 14 426 Area agricola - sportiva, campagna - parco 100% Classi IdroGeologiche Foglio  
Numero Classi IdroGeologiche % Intersezione 14 366- Vincolo di attenzione geomorfologica (E3)  
100% 14 372- Vincolo di attenzione geomorfologica (E3) 1% 14 373- Vincolo di attenzione  
geomorfologica (E3) 100% 14 374- Vincolo di attenzione geomorfologica (E3) 100% 14 426  
Vincolo di attenzione geomorfologica (E3) 100% Vincoli Foglio Numero Vincoli % Intersezione 14  
372 Vincolo di difesa forestale 99% 14 373- Aree di rispetto alla sorgente 30,8% 14 374- Aree di  
rispetto alla sorgente 19,7% 14 426 Aree di rispetto alla sorgente 3,6% I soprassuoli degli immobili  
suddetti non risultano censiti nel catasto dei soprassuoli percorsi dal fuoco nell'ultimo quinquennio,  
approvato ai sensi dell'articolo 10, comma 2° della legge 21 novembre 2000, n. 353.

**Prezzo base d'asta: € 2.000,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 110/2023 DEL R.G.E.**

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 239.670,00**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Bene Vagienna (CN) - Via Torino n. 84, piano 2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 1021, Sub. 3, Categoria A2	<b>Superficie</b>	229,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'appartamento in esame si presenta in buone condizioni conservative generali, a parte la presenza di sporadiche macchie scure di muffa e umidità sul soffitto di alcune camere; completamente arredato ed occupato dall'esecutato con la propria famiglia. (v.si documentazione fotografica allegata)		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di ampio appartamento con locali accessori e pertinenze, ubicato al piano secondo di vecchio fabbricato residenziale di antica edificazione, ristrutturato e risistemato in seguito con vari interventi, disposto su tre piani fuori terra, posto in via Torino (già via della Filanda) nel centro storico del Comune di Bene Vagienna. Privo di area pertinenziale esclusiva ma con ampio cortile interno comune. Si tratta appunto di un edificio antico di base seicentesca con sopraelevazione ottocentesca al terzo piano fuori terra. L'accesso all'unità immobiliare in esame avviene principalmente da un portoncino d'ingresso comune su via Torino tramite un androne collegato al cortile interno e percorrendo poi il vano scala che conduce al piano secondo ove è ubicato l'alloggio; passando poi per il balcone esterno si arriva all'ingresso esclusivo. Il bene in oggetto, con una superficie commerciale di circa 229 mq., alla data del sopralluogo peritale, risulta così composto: ingresso, loggia comunicante con ampio soggiorno, cucina, 4 camere da letto, 3 bagni, disimpegni e ripostigli vari, nonché balcone d'accesso aggittante su cortile interno comune. Ex mappale 477 sub. 3.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	occupato dall'esecutato con la propria famiglia		

<b>Bene N° 2 - Deposito</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Bene Vagienna (CN) - Via Torino n. 84, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 1021, Sub. 5, Categoria C2	<b>Superficie</b>	49,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	La porzione di immobile in esame si presenta in buone condizioni conservative.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di porzione immobiliare composta da un androne ed un locale accessorio ad uso sgombero/deposito, ubicata al piano terra del medesimo fabbricato residenziale di cui al bene n. 1. L'accesso all'unità immobiliare in esame avviene principalmente da un portoncino d'ingresso comune su via Torino, oppure transitando dal cortile interno comune. Il bene in oggetto ha una superficie commerciale di circa 49 mq.. Ex mappale 477 sub. 5.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	androne e locale ad uso deposito utilizzati dall'esecutato		



<b>Bene N° 3 - Garage</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Bene Vagienna (CN) - Via Torino, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 1021, Sub. 14, Categoria C6	<b>Superficie</b>	35,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'unità imm.re in esame si presenta in mediocri condizioni conservative.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un locale pertinenziale a destinazione catastale "rimessa" ma in realtà predisposto ed utilizzato dall'esecutato come "magazzino/sgombero" ed in parte a "cella frigo", così come rilevato alla data del sopralluogo. L'accesso all'unità immobiliare in esame avviene esclusivamente in modo pedonale dal cortile interno comune mediante una porta in ferro tipo REI. Il bene in oggetto ha una superficie commerciale di circa 35 mq.. Ex mappale 53 sub. 2.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	locale utilizzato dall'esecutato		

<b>Bene N° 4 - Deposito</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Bene Vagienna (CN) - Via Torino n. 84, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 1021, Sub. 17, Categoria C2	<b>Superficie</b>	20,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	La porzione di immobile in esame si presenta in pessime condizioni conservative.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di locale tecnico pertinenziale all'appartamento sub. 3 (bene n. 1) ad uso deposito e centrale termica, ubicato al piano terra del medesimo fabbricato residenziale già ampiamente descritto al bene n. 1. L'accesso all'unità immobiliare in esame avviene solo esternamente dal cortile comune tramite un portoncino in ferro munito di idonea griglia di aerazione. All'interno è presente una vecchia ed esausta caldaia a basamento a gasolio utilizzata esclusivamente dall'esecutato per il riscaldamento del proprio appartamento a piano secondo (sub. 3) e parte dei locali ad suo magazzino/ufficio dell'unità imm.re a piano terra identificata al sub. 16 (ex sub. 1 / parte) di cui al lotto 2 seguente. Il bene in oggetto ha una superficie commerciale di circa 20 mq.. Ex mappale 1021 sub. 1 / parte.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	locale deposito e C.T. utilizzato esclusivamente dall'esecutato, ospitante la caldaia a gasolio per il riscaldamento del proprio appartamento a piano secondo (sub. 3) e parte dei locali adiacenti ad suo magazzino/ufficio dell'unità imm.re a piano terra identificata al sub. 16 (ex sub. 1 / parte) di cui al lotto 2 seguente, così come dichiarato dal proprietario.		

## **LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 69.475,00**

<b>Bene N° 5 - Magazzino</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Bene Vagienna (CN) - Via Torino n. 84, piano 2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1



<b>Tipologia immobile:</b>	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 1021, Sub. 16, Categoria C2	<b>Superficie</b>	115,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	i locali in esame si presentano in buone condizioni conservative (v.si documentazione fotografica allegata)		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di locali ad uso magazzino / ufficio / deposito, ex ambulatorio veterinario, ubicati al piano terra di vecchio fabbricato residenziale di antica edificazione, ristrutturato e risistemato in seguito con vari interventi, disposto su tre piani fuori terra, posto in via Torino (già via della Filanda) nel centro storico del Comune di Bene Vagienna. Privo di area pertinenziale esclusiva ma con ampio cortile interno comune. Si tratta appunto di un edificio antico di base seicentesca con sopraelevazione ottocentesca al terzo piano fuori terra. L'accesso all'unità immobiliare in esame avviene principalmente da un portoncino d'ingresso su via Torino, ma è possibile anche accedervi lateralmente dal lato cortile comune. Il bene in oggetto, con una superficie commerciale di circa 115 mq., alla data del sopralluogo peritale, risulta così composto: duplice ingresso, deposito, disimpegno, bagno, ufficio e magazzino, nonché porzione di porticato annessa alla quale si accede direttamente dal magazzino. Ex mappale 1021 sub. 1 / parte.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	attualmente si presume utilizzato dall'esecutato con la propria famiglia		

### LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 166.815,00

Bene N° 6 - Azienda agricola			
<b>Ubicazione:</b>	Bene Vagienna (CN) - Via Torino n. 84, piano T-1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Azienda agricola Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 1021, Sub. 15, Categoria D10	<b>Superficie</b>	337,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Nel complesso il fabbricato si presenta in mediocri/buone condizioni conservative, considerando che è di antica edificazione, ristrutturato e recuperato parzialmente, con la creazione di nuove strutture interne che attualmente ospitano il laboratorio di lavorazione carni bovine, nonché il rifacimento della copertura risalente al 2011. (v.si documentazione fotografica allegata)		
<b>Descrizione:</b>	Il bene in oggetto, identificato come "azienda agricola" o "fabbricato per attività agricole" (categoria D/10), è costituito da un'ampia porzione di vecchio capannone di antica edificazione, risistemato e sopraelevato di un piano nell'ottocento; ex filanda del paese, disposto su due piani fuori terra, ubicato in via Torino (già via della Filanda) nel centro storico del Comune di Bene Vagienna; con area pertinenziale sul retro ed ampio cortile interno comune. L'edificio in esame è un contenitore in muratura portante e legno, alto all'incirca 10 metri alla gronda con un fronte cortile (sud) di circa 50 ml, per una profondità media di circa 8 ml. L'accesso all'immobile avviene, attraverso il cortile suddetto, da via Torino, tramite un passaggio pedonale e carraio consentito da un cancello automatizzato. Il bene in oggetto, con una superficie commerciale complessiva di circa 337 mq., alla data del sopralluogo peritale, risulta così composto: - laboratorio adibito a macello/disossamento/depositi/imballi e celle frigorifere a piano terra; - ampi locali di deposito (in parte su due piani); - locale ripostiglio a p.t.; - tettoia aperta; - area pertinenziale (cortile) di circa 120 mq.. Inoltre è presente sulla copertura dell'edificio un impianto fotovoltaico installato nel 2011, collegato alla rete elettrica di distribuzione in BT e composto da n. 86 pannelli da 230W con n. 2 inverter, per una potenza nominale massima di 19,78 kWp. Le suddette porzioni erano in precedenza suddivise nel mappale 1021 subb. 10, 11, 12 (ex mappale 59 subb. 2, 3, 4).		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di comodato gratuito		

### LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 35.000,00



<b>Bene N° 7 - Terreno</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Bene Vagienna (CN) - Frazione San Bernardo		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fig. 54, Part. 23, Qualità Vigneto - Fig. 54, Part. 24, Qualità Prato - Fig. 54, Part. 25, Qualità Fabbricato Diruto - Fig. 54, Part. 26, Qualità Fabbricato Diruto - Fig. 54, Part. 27, Qualità Seminativo arborato - Fig. 54, Part. 28, Qualità Vigneto - Fig. 54, Part. 29, Qualità Seminativo / Bosco Ceduo - Fig. 54, Part. 81, Qualità Bosco ceduo	<b>Superficie</b>	7273,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Come già suddetto l'appezzamento in esame è stato recentemente bonificato e ripulito, con taglio ed estirpazione di sterpaglie, rovi e quant'altro. Il vecchio fabbricato diruto ex rurale (composto dalle due particelle 25 e 26) è in pessime condizioni conservative ed in parte diroccato, come si evince dalla documentazione fotografica allegata.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di ampio appezzamento di terreno agricolo di circa 1,9 giornate piemontesi (mq. 7273), situato in zona periferica di Bene Vagienna, a monte della strada provinciale 206 nei pressi della frazione San Bernardo, composto da più particelle contigue, comprendente un vecchio fabbricato diruto (ex F.R.), in ottima posizione collinare soleggiata e panoramica, adiacente alla via pubblica e pertanto di comodo accesso, semi-pianeggiante ed in parte scosceso (a monte); alla data del sopralluogo bonificato ma incolto. Distinto al Catasto Terreni al fg. 54 particelle nn. 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29 e 81.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di comodato gratuito		

## LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 2.000,00

<b>Bene N° 8 - Terreno</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Viola (CN) - zona sorgenti del Mongia		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fig. 14, Part. 366, Qualità Prato - Fig. 14, Part. 372, Qualità Pascolo - Fig. 14, Part. 373, Qualità Pascolo - Fig. 14, Part. 374, Qualità Incolto produttivo - Fig. 14, Part. 426, Qualità Incolto produttivo	<b>Superficie</b>	7698,00 mq
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di terreni agricoli di complessivi mq. 7698, pari a circa 2 giornate piemontesi, situati in zona boschiva del Comune di Viola, lungo la strada denominata "sorgenti del Mongia", nei pressi degli impianti sciistici di St.Gree; composti da due appezzamenti distinti e vicini, il primo da 4 particelle contigue (372, 373, 374 e 426) ed il secondo da un unico mappale (366); incolti, scoscesi e boschivi (piantumazioni miste di media vegetazione). Distinti al Catasto Terreni al fg. 14 particelle nn. 366, 372, 373, 374 e 426.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		



