

Centro uffici: Palazzo Vega 2°P/D
Via Trento, 48 – 12038 SAVIGLIANO - CN-
P.IVA 03966910048
mob. 348.26.58.630
tel. 0172. 74 08 31
ariaudo@geostudiost.com
www.geostudiost.com

TRIBUNALE DI CUNEO

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 33/2024

Promossa da : [REDACTED] (p.iva [REDACTED])

contro

[REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] - ([REDACTED])
[REDACTED] - ([REDACTED])

Beni pignorati per la quota di 1/1:

LOTTO 1/4 - Comune di Cavallermaggiore (CN)

Foglio 1, part. 11-12-34-35-42-44-46-47

LOTTO 2/4 - Comune di Cavallermaggiore (CN)

Foglio 1, part. 9-13

LOTTO 3/4 - Comune di Cavallermaggiore (CN)

Foglio 1, part. 41-43-45

LOTTO 4/4 - Comune di Cavallerleone (CN)

Foglio 5, part. 31-60-61

RELAZIONE DI STIMA DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Natalia FIORELLO

Tecnico incaricato: **Geom Giorgio Ariaudo**

Iscritto all'albo della provincia di Cuneo al N. 2313

Iscritto in elenco CTU del Tribunale di Cuneo al n. 59/96

Valutatore certificato ai sensi UNI 11558:2014

C.C.I.A.A. CN periti ed esperti n. 712/2022

c.f.RDAGR872B20I470B P.IVA 02427580044

con studio in Savigliano -CN- Via Trento 48,

telefono 0172/740831, cellulare 348.26.58.630,

email: ariaudo@geostudiost.com

giorgio.ariaudo@geopec.it

Savigliano li, 08/07/2024



Geom. Giorgio Ariaudo, Savigliano \

audio@geostudiost.com



INTRODUZIONE

Premessa:

Il sottoscritto ARIAUDO geometra Giorgio, regolarmente iscritto all'albo dei Geometri della provincia di Cuneo al n 2313, consulente Tecnici del Tribunale di Cuneo in elenco al n. 59/96, Valutatore immobiliare Certificato ai sensi della norma UNI 11558:2014, con studio in Savigliano, Via Trento 48 (tel 0172.715899), è stato nominato esperto per la stima dei beni pignorati dall'Ill.mo Sig. Giudice delle procedura dott.ssa Natalia Fiorello per la procedura di Esecuzione Immobiliare iscritta nel Registro Generale Esecuzioni al numero 33/2024. In data 04/04/2024, ha accettato l'incarico di rispondere ai quesiti posti dal G.E. prestando giuramento di rito.

Effettuate le opportune verifiche ed accertamenti, con sopralluogo ai beni in data 10/06/2024, riferisce di seguito la propria valutazione elaborando una relazione di stima così composta:

INDICE:

- 0 - Scheda controlli per udienza ex art 569 CPC
- 1 - Identificazione dei beni immobili oggetto di stima
- 2 - Descrizione sommaria
- 3 - Stato di possesso
- 4 4.1 - Vincoli ed oneri giuridici
 - 4.1.1 - Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli
 - 4.1.2 - Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale
 - 4.1.3 - Atti di asservimento urbanistico
 - 4.1.4 - Altre limitazioni d'uso
 - 4.2 - Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati (e/o ristretti) a cura e spese della procedura
 - 4.2.1 - Iscrizioni
 - 4.2.2 - Pignoramenti
 - 4.2.3 - Altre trascrizioni
 - 4.2.4 - Altre limitazioni d'uso
 - 4.3 - Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale
 - 4.3.1 - Conformità urbanistico edilizia
 - 4.3.2 - Conformità catastale
- 5 - Altre informazioni
- 6 - Attuali e precedenti proprietari
 - 6.1 - Attuali proprietari
 - 6.2 - Precedenti proprietari - nel ventennio
- 7 - Pratiche edilizie
- 8 - Destinazione Urbanistica
- 9 - Consistenze
- 10 - Condizioni manutentive
- 11 - Valutazione complessiva del lotto
 - 11.1 - Criterio di Stima
 - 11.2 - Fonti di informazione
 - 11.3 - Valutazione proprietà
 - 11.4 - Valutazione complessiva



0 SCHEDA CONTROLLI PER UDIENZA EX ART 569 CPC:

1. Verifica della continuità delle trascrizioni nel ventennio precedente la trascrizione del pignoramento;

- SI . VEDASI CAPITOLO 6

2. Verifica della trascrizione di trasferimenti mortis causa nei titoli di provenienza a partire al primo atto di provenienza ante ventennio precedente la trascrizione del pignoramento

- SI . VEDASI CAPITOLO 6

3. Verifica sussistenza di comunione legale: se sì, indicazione del nome del coniuge e codice fiscale

- SI.

██████████ nata a ██████████ il ██████████ (██████████) coniuge/moglie

██████████ nato a ██████████ il ██████████ (██████████)

██████████ coniuge/marito

██████████ nato a ██████████ il ██████████ (██████████) figlio

4. Verifica sussistenza comunione volontaria: se sì: nome dei comproprietari e loro codice fiscale

- SI

██████████ nato a ██████████ il ██████████ ██████████) figlio

5. Verifica stato occupazione

I terreni sono occupati: SI

occupati dall'esecutato: SI.

6. Vi sono beni considerabili res derelictae ?

- NO. Non sono presenti beni mobili o strumentali sui terreni oggetto della presente stima

7 Controllo completezza documenti di cui art 567 secondo comma c.p.c.:

SI. La documentazione è completa



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA:

Lotto 1/4 - Comune di Cavallermaggiore (CN)

Foglio 1, part. 11-12-34-35-42-44-46-47

per una superficie complessiva di 114.641 mq pari a 30.09 g.te p.si



Terreni agricoli con diritti irrigui, coltivati a seminativo ed in parte a prato, collocati in continuità tra di loro, con andamento pianeggiante ed avente in un unico corpo una forma regolare, collocati in zona agricola ad Est del Comune di Cavallermaggiore (CN), nei pressi della Cascina Favera.

Proprietà part 34-35-42-44:

██████████ nato a ██████████ il ██████████ ██████████
 Proprietà 1/1 in regime di comunione dei beni

Proprietà part 11-12-46-47:

██████████ nato a ██████████ il ██████████ ██████████ Proprietà 1/3
 ██████████ nato a ██████████ il ██████████ ██████████
 Proprietà 1/3 in regime di comunione dei beni con ██████████
 ██████████ nata a ██████████ il ██████████ ██████████ Proprietà 1/3 in regime di
 comunione dei beni con ██████████



Identificati a catasto terreni (Cavallermaggiore):

- Fg. 1, part. 11, qualità Semin Irrig, classe 1, sup. 11.677 mq, R.D. 123,63 €, R.A. 96,49 €.
- Fg. 1, part. 12, qualità Semin Irrig, classe 1, sup. 53.387 mq, R.D. 634,16 €, R.A. 441,15 €.
- Fg. 1, part. 46, qualità Semin Irrig, classe 1, sup. 3.380 mq, R.D. 35,79 €, R.A. 27,93 €.
- Fg. 1, part. 47, qualità Semin Irrig, classe 1, sup. 3.020 mq, R.D. 31,97 €, R.A. 24,96 €.
- Fg. 1, part. 34, qualità Semin Irrig, classe 1, sup. 9.525 mq, R.D. 100,84 €, R.A. 78,71 €.
- Fg. 1, part. 35, qualità Semin Irrig, classe 1, sup. 9.525 mq, R.D. 100,84 €, R.A. 78,71 €.
- Fg. 1, part. 42, qualità Semin Irrig, classe 1, sup. 17.167 mq, R.D. 181,75 €, R.A. 141,86 €.
- Fg. 1, part. 44, qualità Semin Irrig, classe 1, sup. 6.960 mq, R.D. 73,69 €, R.A. 57,51 €.

Coerenze terreno (in corpo unico):

- a Nord: terreni agricoli in Cavallerleone (Fg. 5, part. 60-61), terreni agricoli in Cavallermaggiore (Fg. 1, part. 9-13-83);
- a Est: terreni agricoli in Cavallermaggiore (Fg. 1, part. 15-16);
- a Sud: Strada Provinciale 151, terreno agricolo in Cavallermaggiore (Fg. 1, part. 56);
- a Ovest: terreni agricoli in Cavallermaggiore (Fg. 1, part. 53-57);

Georeferenziazione immobili in Cavallermaggiore – Lotto 1:

Latitudine: 44.71258603

Longitudine: 7.63210773

Classe sismica:

zona sismica 3 (pericolosità sismica bassa)

Zona climatica:

zona climatica E, Gradi-giorno 2.608

nel dettaglio:

Terreni agricoli con diritti irrigui, coltivati a seminativo ed in parte a prato, collocati in continuità tra di loro, con andamento pianeggiante ed avente in un unico corpo una forma regolare, collocati in zona agricola ad Est del Comune di Cavallermaggiore (CN).

I mappali in oggetto sono confinanti tra di loro a formare un unico corpo a forma pressochè regolare. Attualmente i terreni sono condotti a seminativo (mais), con coltivazione Nord-Sud, ad eccezione di una striscia ad uso prato sul lato Est del lotto, che occupa indicativamente i mappali 46 e 47 e parte del mappale 12. I terreni sono direttamente accessibili mediante strada “interpoderale” sterrata che costeggia a Nord i mappali 47-12-11-42-44, mediante passaggio all’interno della Cascina Favera.

Il complesso dei terreni sviluppa un superficie complessiva di **114.641 mq**, pari a circa **30,09 g.te p.si.**

Sui terreni in esame non si sono effettuate opere di riconfinamento e/o verifica di confini, allo stesso modo non si sono effettuate indagine di carattere ambientale.

NB: in merito ai diritti irrigui, si precisa che l'esecutato ha dichiarato che i terreni in esame vengono da sempre, bagnati con acqua proveniente da Fontanile Capolea, Fontanile Mogliacche e Pozzo irriguo di proprietà posto sulla Particella 27 del fg 1 di Cavallermaggiore. Effettuate le opportune indagini è emerso che il Fontanile Capolea ha diritti di acqua per i terreni di cui al LOTTO 3 (segretario Geom Bergese Simona), mentre del Fontanile Mogliacche non si è avuta traccia di segretari e/o amministratori del Fontanile. In merito al pozzo di cui sopra invece è stata ritrovata in capo a ██████████ Licenza per la ricerca di acque sotterranee n. 2952, Autorizzazione n. 2083 del 24/05/1976, per irrigazione di n. 12 ettari, registrata a Savigliano al Mod 2° vol 286 n. 13557 del 15/06/1976. A fronte di ulteriore indagine presso gli uffici della Provincia di Cuneo è emerso che esiste un ulteriore pozzo sul FG 1 part 56 (ex FG 1 part 27) NON OGGETTO DI PROCEDURA, a confine con i beni in esame, dotato di concessione di derivazione da acque sotterranee in Comune di Cavallermaggiore CN5424P, intestata ad altri soggetti. Anche i terreni asserviti da tale pozzo, NON sono quelli oggetto della presente procedura.



Lotto 2/4 - Comune di Cavallermaggiore (CN)

Foglio 1, part. 9-13

per una superficie complessiva di 17.952 mq pari a 4,71 g.te p.si



Terreni agricoli con diritti irrigui, coltivati a prato, collocati in continuità tra di loro, con andamento pianeggiante ed avente in un unico corpo una forma regolare, collocati in zona agricola ad Est del Comune di Cavallermaggiore (CN), nei pressi della Cascina Favera.

Proprietà :

██████████ nato a ██████████ il ██████████ ██████████
Proprietà per 1/1

Identificati a catasto terreni (Cavallermaggiore):

- Fig. 1, part. 9, qualità Semin Irrig, classe 1, sup. 9.549 mq, R.D. 113,43 €, R.A. 78,91 €.
- Fig. 1, part. 13, qualità Sem Irr Arb, classe 1, sup. 8.403 mq, R.D. 99,82 €, R.A. 69,44 €.

Coerenze terreno (in corpo unico):

- a Nord: terreni agricoli in Cavallerleone (Fig. 5, part. 61);
- a Est: terreni agricoli in Cavallermaggiore (Fig. 1, part. 83);
- a Sud: terreni agricoli in Cavallermaggiore (Fig. 1, part. 11-12);
- a Ovest: terreni agricoli in Cavallermaggiore (Fig. 1, part. 42-44);

Georeferenziazione immobili in Cavallermaggiore – Lotto 2:

Latitudine: 44.71517827

Longitudine: 7.63087391



Classe sismica:

zona sismica 3 (pericolosità sismica bassa)

Zona climatica:

zona climatica E, Gradi-giorno 2.608

nel dettaglio:

Terreni agricoli con diritti irrigui, coltivati a prato, collocati in continuità tra di loro, con andamento pianeggiante ed avente in un unico corpo una forma regolare, collocati in zona agricola ad Est del Comune di Cavallermaggiore (CN).

I mappali in oggetto sono confinanti tra di loro a formare un unico corpo a forma regolare.

Attualmente i terreni sono condotti a prato, sono direttamente accessibili mediante strada interpodereale sterrata che insiste e costeggia a Sud i mappali 9 e 13 e ad Ovest il mappale 9 (la medesima strada che consente l'accesso ai terreni costituenti il Lotto 1).

Il complesso dei terreni sviluppa un superficie complessiva di **17.952 mq**, circa **4,71 g.te p.si.**

Sui terreni in esame non si sono effettuate opere di riconfinamento e/o verifica di confini, allo stesso modo non si sono effettuate indagine di carattere ambientale.

NB: in merito ai diritti irrigui, si precisa che l'esecutato ha dichiarato che i terreni in esame vengono da sempre, bagnati con acqua proveniente da Fontanile Capolea, Fontanile Mogliacche e Pozzo irriguo di proprietà posto sulla Particella 27 del fg 1 di Cavallermaggiore. Effettuate le opportune indagini è emerso che il Fontanile Capolea ha diritti di acqua per i terreni di cui al LOTTO 3 (segretario Geom Bergese Simona), mentre del Fontanile Mogliacche non si è avuta traccia di segretari e/o amministratori del Fontanile. In merito al pozzo di cui sopra invece è stata ritrovata in capo a ██████████ Licenza per la ricerca di acque sotterranee n. 2952, Autorizzazione n. 2083 del 24/05/1976, per irrigazione di n. 12 ettari, registrata a Savigliano al Mod 2° vol 286 n. 13557 del 15/06/1976. A fronte di ulteriore indagine presso gli uffici della Provincia di Cuneo è emerso che esiste un ulteriore pozzo sul FG 1 part 56 (ex FG 1 part 27) NON OGGETTO DI PROCEDURA, a confine con i beni in esame, dotato di concessione di derivazione da acque sotterranee in Comune di Cavallermaggiore CN5424P, intestata ad altri soggetti. Anche i terreni asserviti da tale pozzo, NON sono quelli oggetto della presente procedura.



Lotto 3/4 - Comune di Cavallermaggiore (CN)

Foglio 1, part. 41-43-45

per una superficie complessiva di 49.177 mq pari a 12,91 g.te p.si



Terreni agricoli con diritti irrigui, coltivati a prato con diritti irrigui da Consorzio “Vasca Vecchia Capolea”, collocati in continuità tra di loro, con andamento pianeggiante ed avente in un unico corpo una forma trapezoidale, collocati in zona agricola ad Est del Comune di Cavallermaggiore (CN), nei pressi della Cascina Favera.

Proprietà:

██████████ nato a ██████████ il ██████████ ██████████

Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni

██████████ nata a ██████████ il ██████████ ██████████ Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni

Identificati a catasto terreni (Cavallermaggiore):

- Fig. 1, part. 41, qualità Sem Irr Arb, classe 2, sup. 39.450 mq, R.D. 448,23 €, R.A. 315,80 €.
- Fig. 1, part. 43, qualità Semin Irrig, classe 1, sup. 9.417 mq, R.D. 99,70 €, R.A. 77,82 €.
- Fig. 1, part. 45, costituito dalle porzioni:
 - AA, qualità Seminativo, classe 2, sup. 19 mq, R.D. 0,17 €, R.A. 0,14 €.
 - AB, qualità Semin Irrig, classe 1, sup. 291 mq, R.D. 3,08 €, R.A. 2,40 €.

Coerenze terreno (in corpo unico):

- a Nord: terreni agricoli in Cavallerleone (Fig. 5, part. 60);
- a Est: terreni agricoli in Cavallermaggiore (Fig. 1, part. 89-87);
- a Sud: terreni agricoli in Cavallermaggiore (Fig. 1, part. 4);
- a Ovest: terreni agricoli in Cavallermaggiore (Fig. 1, part. 1-40-3);



Georeferenziazione immobili in Cavallermaggiore – Lotto 3:

Latitudine: 44.71347046

Longitudine: 7.62696862

Classe sismica:

zona sismica 3 (pericolosità sismica bassa)

Zona climatica:

zona climatica E, Gradi-giorno 2.608

nel dettaglio:

Terreni agricoli con diritti irrigui, coltivati a prato con diritti irrigui da Consorzio “Vasca Vecchia Capolea”, collocati in continuità tra di loro, con andamento pianeggiante ed avente in un unico corpo una forma trapezoidale, collocati in zona agricola ad Est del Comune di Cavallermaggiore (CN).

Attualmente i terreni sono condotti a prato, l’accessibilità avviene per mezzo di strada interpodereale sterrata che attraversa a Sud il limitrofo mappale 4, il quale a sua volta risulta accessibile dalla Strada Provinciale 151.

Il complesso dei terreni sviluppa un superficie complessiva di **49.177 mq**, circa **12,91 g.te p.si**.

Sui terreni in esame non si sono effettuate opere di riconfinamento e/o verifica di confini, allo stesso modo non si sono effettuate indagini di carattere ambientale.

NB: in merito ai diritti irrigui, si precisa che l’esecutato ha dichiarato che i terreni in esame vengono da sempre, bagnati con acqua proveniente da Fontanile Capolea, Fontanile Mogliacche e Pozzo irriguo di proprietà posto sulla Particella 27 del fg 1 di Cavallermaggiore. Effettuate le opportune indagini è emerso che il Fontanile Capolea ha diritti di acqua per i terreni di cui al LOTTO 3 (segretario Geom Bergese Simona), mentre del Fontanile Mogliacche non si è avuta traccia di segretari e/o amministratori del Fontanile. In merito al pozzo di cui sopra invece è stata ritrovata in capo a ██████████ Licenza per la ricerca di acque sotterranee n. 2952, Autorizzazione n. 2083 del 24/05/1976, per irrigazione di n. 12 ettari, registrata a Savigliano al Mod 2° vol 286 n. 13557 del 15/06/1976. A fronte di ulteriore indagine presso gli uffici della Provincia di Cuneo è emerso che esiste un ulteriore pozzo sul FG 1 part 56 (ex FG 1 part 27) NON OGGETTO DI PROCEDURA, a confine con i beni in esame, dotato di concessione di derivazione da acque sotterranee in Comune di Cavallermaggiore CN5424P, intestata ad altri soggetti. Anche i terreni asserviti da tale pozzo, NON sono quelli oggetto della presente procedura.



Lotto 4/4 - Comune di Cavallerleone (CN)

Foglio 5, part. 31-60-61

per una superficie complessiva di 128.333 mq pari a 33,68 g.te p.si



Terreni agricoli con diritti irrigui, in prevalenza coltivati a seminativo ed in parte a prato, collocati in continuità tra di loro, con andamento pianeggiante ed avente in un unico corpo una forma pressochè regolare, collocati in zona agricola a Sud-Ovest del Comune di Cavallerleone (CN) nei pressi della Cascina Favera.

La particella 31 è raggiungibile da una strada interpoderale che divide a circa metà il mappale 60.

Mentre tutto il lotto è accessibile da strada interpoderale sterrata che costeggia a Sud il limitrofo mappale 60 e 61 (si tratta del proseguimento della strada interpoderale sterrata che costeggia a Nord i mappali 47-12-11-42-44, mediante passaggio all'interno della Cascina Favera, di cui al lotto 1 e 2)

Un fosso di per passaggio acqua divide in senso nord/sud il mappale 61.

Proprietà part 31:

██████████ nato a ██████████ il ██████████ ██████████
Proprietà 1/1

Proprietà part 60-61:

██████████ nato a ██████████ il ██████████ ██████████ Proprietà 1/3
██████████ nato a ██████████ il ██████████ ██████████
Proprietà' 1/3 in regime di comunione dei beni con ██████████
██████████ nata a ██████████ il ██████████ ██████████ Proprietà' 1/3 in regime di comunione dei beni con ██████████



Identificati a catasto terreni (Cavallerleone):

- Fg. 5, part. 31, qualità Semin Irrig, classe 1, sup. 30.687 mq, R.D. 364,52 €, R.A. 253,58 €.
- Fg. 5, part. 60, qualità Sem Irr Arb, classe 1, sup. 71.879 mq, R.D. 853,82 €, R.A. 593,96 €.
- Fg. 5, part. 61, qualità Sem Irr Arb, classe 1, sup. 25.767 mq, R.D. 306,07 €, R.A. 212,92 €.

Coerenze terreno (in corpo unico):

- a Nord: terreni agricoli in Cavallerleone (Fg. 5, part. 23-24-25-37-26, Fg.6,part. 89-100-38);
- a Est: terreni agricoli in Cavallerleone (Fg. 5, part. 26, Fg.6, part. 2);
- a Sud: terreni agricoli in Cavallermaggiore (Fg. 1, part. 43-89-88-58-57-44-9-13);
- a Ovest: terreni agricoli in Cavallermaggiore (Fg. 1, part. 3), terreni agricoli in Cavallerleone (Fg. 5, part. 33-23-24-38);

Georeferenziazione immobili in Cavallerleone – Lotto 4:

Latitudine: 44.71678692

Longitudine: 7.62769818

Classe sismica:

zona sismica 3 (pericolosità sismica bassa)

Zona climatica:

zona climatica E, Gradi-giorno 2.589

nel dettaglio:

Terreni agricoli con diritti irrigui, in prevalenza coltivati a seminativo ed in parte a prato, collocati in continuità tra di loro, con andamento pianeggiante ed avente in un unico corpo una forma pressochè regolare, collocati in zona agricola a Sud-Ovest del Comune di Cavallerleone (CN).

La particella 31 è raggiungibile da una strada interpoderale che divide a circa metà il mappale 60.

Mentre tutto il lotto è accessibile da strada interpoderale sterrata che costeggia a Sud il limitrofo mappale 60 e 61 (si tratta del proseguimento della strada interpoderale sterrata che costeggia a Nord i mappali 47-12-11-42-44, mediante passaggio all'interno della Cascina Favera, di cui al lotto 1 e 2)

Un fosso di per passaggio acqua divide in senso nord/sud il mappale 61.

Il complesso dei terreni sviluppa un superficie complessiva di **128.333 mq**, circa **33,68 g.te p.si.**

Sui terreni in esame non si sono effettuate opere di riconfinamento e/o verifica di confini, allo stesso modo non si sono effettuate indagine di carattere ambientale.

NB: in merito ai diritti irrigui, si precisa che l'esecutato ha dichiarato che i terreni in esame vengono da sempre, bagnati con acqua proveniente da Fontanile Capolea, Fontanile Mogliacche e Pozzo irriguo di proprietà posto sulla Particella 27 del fg 1 di Cavallermaggiore. Effettuate le opportune indagini è emerso che il Fontanile Capolea ha diritti di acqua per i terreni di cui al LOTTO 3 (segretario Geom Bergese Simona), mentre del Fontanile Mogliacche non si è avuta traccia di segretari e/o amministratori del Fontanile. In merito al pozzo di cui sopra invece è stata ritrovata in capo a ██████████ Licenza per la ricerca di acque sotterranee n. 2952, Autorizzazione n. 2083 del 24/05/1976, per irrigazione di n. 12 ettari, registrata a Savigliano al Mod 2° vol 286 n. 13557 del 15/06/1976. A fronte di ulteriore indagine presso gli uffici della Provincia di Cuneo è emerso che esiste un ulteriore pozzo sul FG 1 part 56 (ex FG 1 part 27) NON OGGETTO DI PROCEDURA, a confine con i beni in esame, dotato di concessione di derivazione da acque sotterranee in Comune di Cavallermaggiore CN5424P, intestata ad altri soggetti. Anche i terreni asserviti da tale pozzo, NON sono quelli oggetto della presente procedura.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Lotti 1/4 - 2/4 – 3/4 - Comune di Cavallermaggiore (CN)

Caratteristiche zona: zona agricola del territorio rurale, distante circa 4,5 km dal centro di Cavallermaggiore (CN).

Servizi della zona: I terreni si trovano in zona agricola distante dai servizi.

Caratteristiche limitrofe: zona isolata ad uso agricolo, con campi coltivati per lo più a mais ed in parte a prato.

Collegam. pubblici (km): > 4,0 km ai mezzi pubblici (fermata autobus in Cavallerleone), > 5,5 km alla stazione ferroviaria di Cavallermaggiore (CN).

Lotto 4/4 – Comune di Cavallerleone (CN)

Caratteristiche zona: zona agricola del territorio rurale, distante circa 4,0 km dal centro di Cavallerleone (CN).

Servizi della zona: I terreni si trovano in zona agricola distante dai servizi.

Caratteristiche limitrofe: zona isolata ad uso agricolo, con campi coltivati per lo più a mais ed in parte a prato.

Collegam. pubblici (km): > 4,0 km ai mezzi pubblici (fermata autobus in Cavallerleone), > 5,5 km alla stazione ferroviaria di Cavallermaggiore (CN).

3. STATO DI POSSESSO:

Lotti 1/4 - 2/4 – 3/4 - 4/4

I terreni risultano nella piena disponibilità ed utilizzi dall'esecutato sig. ██████████, titolare di impresa individuale C.F. e numero di iscrizione al Registro Impese di Cuneo ██████████ ██████████ ██████████, coniuge della sig.ra ██████████ (coadiutrice) e padre del Sig. ██████████ ██████████ e ██████████, fanno parte dello stesso nucleo familiare e sono residenti in Cavallermaggiore loc. Motta Gastaldi. N.51.

Effettuate le opportune indagini presso l'Agenzia Entrate con accesso atti tramite mail pec del 28/06/2024, non sono emersi contratti di locazione registrati agli atti.



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI :

4.1.1 - Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna

4.1.2 - Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna

4.1.3 - Atti di asservimento urbanistico: Nessuno

4.1.4 - Altre limitazioni d'uso:

Trascrizione nn. [REDACTED] del [REDACTED] – Servitù

Atto rogito notaio [REDACTED] di [REDACTED] in data [REDACTED], numero [REDACTED] di Repertorio

A favore:

- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]
- [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED]

Contro:

- [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED]

Servitù di acquedotto sui seguenti beni:

in comune di CAVALLERLEONE (CN)

- Fondo Dominante

NCT fg. 5 part. 26 are 162.89 (non oggetto del presente rapporto)

NCT fg. 5 part. 31 are 306.87 (**LOTTO 4/4**)

- Fondo Servente

NCT fg. 1 part. 4 are 195.77 (non oggetto del presente rapporto)

NCT fg. 1 part. 41 are 394.50 (**LOTTO 3/4**)

NCT fg. 1 part. 43 are 94.17 (**LOTTO 3/4**)

In ordine al bene NCT fg. 5 part. 32 attualmente di proprietà [REDACTED] i costituiti fin d'ora convengono che, nell'ipotesi in cui l'individuata part. 32 del fg. 5 dovesse divenire di proprietà del signor [REDACTED], la signora [REDACTED] (o i suoi eredi o aventi causa) costituirà, sempre a carico degli appezzamenti di sua proprietà oggi gravati ed a favore della citata part. 32 del fg. 5, servitù di acquedotto avente le medesime caratteristiche di quella oggi costituita. A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte.

Trascrizione nn. [REDACTED] del [REDACTED] – Riscatto immobili

Domanda giudiziale del Tribunale di Saluzzo in data 10 novembre 2004, numero 11/2004 di Repertorio

A favore:

- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

Contro:

- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

Grava il diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili:

in comune di CAVALLERMAGGIORE (CN)

NCT fg. 1 part. 34 nat. T are 95.25 (**LOTTO 1/4**)

NCT fg. 1 part. 35 nat. T are 95.25 (**LOTTO 1/4**)

NCT fg. 1 part. 42 nat. T are 171.67 (**LOTTO 1/4**)



NCT fg. 1 part. 44 nat. T are 69.60 (**LOTTO 1/4**)
A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte.

4.2 - Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati (e/o ristretti) a cura e spese della procedura:

4.2.1 - Iscrizioni:

Iscrizione nn. [REDACTED] del giorno [REDACTED] – Ipoteca volontaria

Concessione a garanzia di fidejussione rogito notaio [REDACTED] di [REDACTED] in data [REDACTED]
[REDACTED], numero [REDACTED] di repertorio
Per complessivi euro [REDACTED] di cui euro [REDACTED] per capitale, durata [REDACTED]

A favore:

- [REDACTED] Sede [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

Contro:

- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] per la quota di 1/3
- [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] per la quota di 1/3
- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] per la quota di 1/3

Grava il complessivo diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili:
in comune di CAVALLERLEONE (CN)
NCT fg. 5 part. 60 (ex part. 32/A) nat. T are 718.79 (**LOTTO 4/4**)
NCT fg. 5 part. 61 (ex part. 32/B) nat. T are 257.67 (**LOTTO 4/4**)
A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte.

Iscrizione nn. [REDACTED] – Ipoteca volontaria

Concessione a garanzia di mutuo fondiario rogito notaio [REDACTED] di [REDACTED] in data [REDACTED]
[REDACTED], numero [REDACTED] di repertorio
Per complessivi euro [REDACTED] di cui euro [REDACTED] per capitale, durata [REDACTED]

A favore:

- [REDACTED] Sede [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] Domicilio ipotecario eletto [REDACTED]

Contro:

- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] per la quota di 1/2 in regime di comunione legale
- [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] per la quota di 1/2 in regime di comunione legale – terzo datore

Grava il complessivo diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili:
in comune di CAVALLERMAGGIORE (CN)
NCT fg. 1 part. 41 nat. T are 394.50 (**LOTTO 3/4**)
NCT fg. 1 part. 43 nat. T are 94.17 (**LOTTO 3/4**)
NCT fg. 1 part. 45 nat. T are 3.10 (**LOTTO 3/4**)
oltre altro immobile estraneo alla certificazione

A margine della stessa risulta trascritto il seguente annotamento:

- nn. [REDACTED] del [REDACTED] restrizione di beni (è stato liberato un bene estraneo alla certificazione)



Iscrizione nn. [REDACTED] del [REDACTED] – Ipoteca volontaria

Concessione a garanzia di apertura di credito rogito notaio [REDACTED] di [REDACTED] in data [REDACTED], numero [REDACTED] di repertorio
Per complessivi euro [REDACTED] di cui euro [REDACTED] per capitale

A favore:

- [REDACTED]. Sede [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] Domicilio ipotecario eletto [REDACTED]

Contro:

- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] per la quota di 1/3
- [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] per la quota di 1/3 in regime di comunione legale – terzo datore
- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] per la quota di 1/3 – terzo datore

Grava il complessivo diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili:
in comune di CAVALLERLEONE (CN)
NCT fg. 5 part. 60 nat. T are 718.79 (LOTTO 4/4)

A margine della stessa risulta trascritto il seguente annotamento:

-nn. 423/5083 del 30 luglio 2014 – rinegoziazione: ...OMISSIS... TUTTO CIO' PREMESSO DA INTENDERSI QUALE PARTE INTEGRANTE E SOSTANZIALE DELL' ATTO, LE PARTI CONVENGONO QUANTO SEGUE: A) LA PARTE BENEFICIARIA HA RICONOSCIUTO DI AVER RICEVUTO A TITOLO DI MESSA A DISPOSIZIONE DEL CONTRATTO APERTURA DI CREDITO CON GARANZIA FONDIARIA SOPRACITATO, LA SOMMA DI COMPLESSIVI EURO [REDACTED] E PERTANTO SI RICONOSCE ATTUALMENTE DEBITRICE NEI CONFRONTI DELLA BANCA DELLA SOMMA COMPLESSIVA DI EURO [REDACTED], OLTRE INTERESSI MATURATI E MATURANDI; B) LA PARTE BENEFICIARIA SI IMPEGNA A RESTITUIRE ALLA BANCA LA SOMMA DI EUR [REDACTED] ENTRO LA SCADENZA ULTIMA DEL [REDACTED], MEDIANTE PIANO DI RIENTRO, CHE PREVEDE UN VERSAMENTO MENSILE DI EURO [REDACTED] A RIDUZIONE DEL PREDETTO DEBITO, OLTRE AL PAGAMENTO TRIMESTRALE DEGLI INTERESSI MATURANDI FINO ALLA SOPRA MENZIONATA SCADENZA ULTIMA DEL [REDACTED]

Iscrizione nn. [REDACTED] de [REDACTED] – Ipoteca volontaria

Concessione a garanzia di mutuo fondiario rogito notaio [REDACTED] di [REDACTED] in data [REDACTED], numero [REDACTED] di repertorio
Per complessivi euro [REDACTED] di cui euro [REDACTED] per capitale, durata 10 anni

A favore:

- [REDACTED] Sede [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] Domicilio ipotecario eletto [REDACTED]

Contro:

- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]
- [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] – terzo datore
- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] terzo datore



Grava contro [REDACTED] per 1/1 di piena proprietà quale bene personale sui seguenti immobili:

in comune di CAVALLERMAGGIORE (CN)

NCT fg. 1 part. 9 nat. T are 95.49 (**LOTTO 2/4**)

NCT fg. 1 part. 13 nat. T are 84.03 (**LOTTO 2/4**)

Grava contro [REDACTED] per 1/3 di piena proprietà in regime di comunione legale, [REDACTED] per 1/3 di piena proprietà in regime di comunione legale e [REDACTED] per 1/3 di piena proprietà sui seguenti immobili:

in comune di CAVALLERMAGGIORE (CN)

NCT fg. 1 part. 11 nat. T are 116.77 (**LOTTO 1/4**)

NCT fg. 1 part. 12 nat. T are 533.87 (**LOTTO 1/4**)

NCT fg. 1 part. 46 nat. T are 33.80 (**LOTTO 1/4**)

NCT fg. 1 part. 47 nat. T are 30.20 (**LOTTO 1/4**)

in comune di CAVALLERLEONE (CN)

NCT fg. 5 part. 60 nat. T are 718.79 (**LOTTO 4/4**)

NCT fg. 5 part. 61 nat. T are 257.67 (**LOTTO 4/4**)

A margine della stessa non risultano annotamenti trascritti.

Iscrizione nn. [REDACTED] del [REDACTED] – Ipoteca volontaria

Concessione a garanzia di mutuo fondiario rogito notaio [REDACTED] di [REDACTED] in data [REDACTED] [REDACTED], numero [REDACTED] di repertorio

Per complessivi euro [REDACTED] di cui eur [REDACTED] per capitale, durata [REDACTED]

A favore:

- [REDACTED]. Sede [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

Contro:

- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

- [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] – terzo datore

Grava contro [REDACTED] per 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale e [REDACTED] per 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale sui seguenti immobili:

in comune di CAVALLERMAGGIORE (CN)

NCT fg. 1 part. 34 nat. T are 95.25 (**LOTTO 1/4**)

NCT fg. 1 part. 35 nat. T are 95.25 (**LOTTO 1/4**)

NCT fg. 1 part. 42 nat. T are 171.67 (**LOTTO 1/4**)

NCT fg. 1 part. 44 nat. T are 69.60 (**LOTTO 1/4**)

Grava contro [REDACTED] per 1/1 di piena proprietà quale bene personale sui seguenti immobili:

in comune di CAVALLERLEONE (CN)

NCT fg. 5 part. 31 nat. T are 306.87 (**LOTTO 4/4**)

A margine della stessa non risultano annotamenti trascritti.



Iscrizione nn. [REDACTED] del [REDACTED] – Ipoteca volontaria

Concessione a garanzia di mutuo fondiario rogito notaio [REDACTED] di [REDACTED] in data [REDACTED], numero [REDACTED] di repertorio
Per complessivi euro [REDACTED] di cui euro [REDACTED] per capitale, durata 8 anni

A favore:

- [REDACTED] Sede [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

Contro:

- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

- [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] – terzo datore

- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] – terzo datore

Grava contro [REDACTED] per 1/3 di piena proprietà, [REDACTED] per 1/3 di piena proprietà e [REDACTED] per 1/3 di piena proprietà sui seguenti immobili:

in comune di CAVALLERMAGGIORE (CN)

NCT fg. 1 part. 11 nat. T are 116.77 (**LOTTO 1/4**)

NCT fg. 1 part. 12 nat. T are 533.87 (**LOTTO 1/4**)

NCT fg. 1 part. 46 nat. T are 33.80 (**LOTTO 1/4**)

NCT fg. 1 part. 47 nat. T are 30.20 (**LOTTO 1/4**)

in comune di CAVALLERLEONE (CN)

NCT fg. 5 part. 60 nat. T are 718.79 (**LOTTO 4/4**)

Grava contro GONELLA Roberto per 1/1 di piena proprietà sui seguenti immobili:

in comune di CAVALLERMAGGIORE (CN)

NCT fg. 1 part. 9 nat. T are 95.49 (**LOTTO 2/4**)

NCT fg. 1 part. 13 nat. T are 84.03 (**LOTTO 2/4**)

A margine della stessa non risultano annotamenti trascritti.

Iscrizione nn. [REDACTED] del [REDACTED] – Ipoteca giudiziale

Sentenza di condanna del Tribunale di [REDACTED] in data [REDACTED], numero [REDACTED] di repertorio
Per complessivi euro [REDACTED] di cui euro [REDACTED] per capitale

A favore:

- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED]
[REDACTED] Domicilio ipotecario eletto [REDACTED] – [REDACTED]

Contro:

- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

Grava il diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili:

in comune di CAVALLERMAGGIORE (CN)

NCT fg. 1 part. 9 nat. T are 95.49 (**LOTTO 2/4**)

NCT fg. 1 part. 13 nat. T are 84.03 (**LOTTO 2/4**)

Oltre altri immobili estranei alla certificazione

Grava il diritto di intera piena proprietà in regime di comunione legale sui seguenti immobili:

in comune di CAVALLERMAGGIORE (CN)



NCT fg. 1 part. 34 nat. T are 95.25 (**LOTTO 1/4**)
 NCT fg. 1 part. 35 nat. T are 95.25 (**LOTTO 1/4**)
 NCT fg. 1 part. 42 nat. T are 171.67 (**LOTTO 1/4**)
 NCT fg. 1 part. 44 nat. T are 69.60 (**LOTTO 1/4**)

Grava la quota di 2/3 di piena proprietà in regime di comunione legale sui seguenti immobili:
 in comune di CAVALLERMAGGIORE (CN)

NCT fg. 1 part. 11 nat. T are 116.77 (**LOTTO 1/4**)
 NCT fg. 1 part. 12 nat. T are 533.87 (**LOTTO 1/4**)
 NCT fg. 1 part. 46 nat. T are 33.80 (**LOTTO 1/4**)
 NCT fg. 1 part. 47 nat. T are 30.20 (**LOTTO 1/4**)

A margine della stessa non risultano annotamenti trascritti.

NOTA BENE: si precisa che:

- la quota corretta da gravare sui mappali 34, 35, 42, 44 del fg. 1 è 1/2 in regime di comunione legale;
- la quota corretta da gravare sui mappali 11, 12, 46, 47 del fg. 1 è 1/3 in regime di comunione legale.

ULTERIORI PRECISAZIONI

- L'ipoteca volontaria iscritta il [REDACTED] ai numeri [REDACTED] è stata cancellata con comunicazione n. [REDACTED] del [REDACTED]
- L'ipoteca giudiziale iscritta il [REDACTED] ai numeri [REDACTED] è stata cancellata con annotamento n. [REDACTED] del [REDACTED]
- L'ipoteca giudiziale iscritta il [REDACTED] ai numeri [REDACTED] è stata cancellata con annotamento n. [REDACTED] del [REDACTED]
- L'ipoteca giudiziale iscritta il [REDACTED] ai numeri [REDACTED] è stata cancellata con annotamento n. [REDACTED] del [REDACTED]

4.2.2. Pignoramenti:

Trascrizione nn. [REDACTED] del [REDACTED] – Verbale di pignoramento immobili

Atto giudiziario dell'UNEP presso il Tribunale di [REDACTED] in data [REDACTED], numero [REDACTED] di repertorio

A favore:

- [REDACTED]. Sede [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

Contro:

- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]
- [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]
- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]
- [REDACTED]

Grava contro [REDACTED] per 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale e [REDACTED] per 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale sui seguenti immobili:
 in comune di CAVALLERMAGGIORE (CN)

NCT fg. 1 part. 41 nat. T are 394.50 (**LOTTO 3/4**)
 NCT fg. 1 part. 43 nat. T are 94.17 (**LOTTO 3/4**)
 NCT fg. 1 part. 45 nat. T are 3.10 (**LOTTO 3/4**)



Grava contro [REDACTED] per 1/1 di piena proprietà sui seguenti immobili:
 in comune di CAVALLERMAGGIORE (CN)
 NCT fg. 1 part. 9 nat. T are 95.49 (**LOTTO 2/4**)
 NCT fg. 1 part. 13 nat. T are 84.03 (**LOTTO 2/4**)

Grava contro [REDACTED] per 1/3 di piena proprietà in regime di comunione legale, [REDACTED]
 [REDACTED] per 1/3 di piena proprietà in regime di comunione legale e [REDACTED] per 1/3 di
 piena proprietà sui seguenti immobili:
 in comune di CAVALLERMAGGIORE (CN)
 NCT fg. 1 part. 11 nat. T are 116.77 (**LOTTO 1/4**)
 NCT fg. 1 part. 12 nat. T are 533.87 (**LOTTO 1/4**)
 NCT fg. 1 part. 46 nat. T are 33.80 (**LOTTO 1/4**)
 NCT fg. 1 part. 47 nat. T are 30.20 (**LOTTO 1/4**)
 in comune di CAVALLERLEONE (CN)
 NCT fg. 5 part. 60 nat. T are 71879 (**LOTTO 4/4**)
 NCT fg. 5 part. 61 nat. T are 25767 (**LOTTO 4/4**)

Grava contro [REDACTED] per 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale e [REDACTED]
 [REDACTED] per 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale sui seguenti immobili:
 in comune di CAVALLERMAGGIORE (CN)
 NCT fg. 1 part. 34 nat. T are 95.25 (**LOTTO 1/4**)
 NCT fg. 1 part. 35 nat. T are 95.25 (**LOTTO 1/4**)
 NCT fg. 1 part. 42 nat. T are 171.67 (**LOTTO 1/4**)
 NCT fg. 1 part. 44 nat. T are 69.60 (**LOTTO 1/4**)

Grava contro [REDACTED] per 1/1 di piena proprietà sui seguenti immobili:
 in comune di CAVALLERLEONE (CN)
 NCT fg. 5 part. 31 nat. T are 306.87 (**LOTTO 4/4**)

Quadro D

DALLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO VIENE ESCLUSO L'IMMOBILE IN RUFFIA CENSITO AL NCT FG. 6 PART. 15, INDICATO NEL TITOLO, CON ESONERO DEL CONSERVATORE DA RESPONSABILITA' AL RIGUARDO. SI PRECISA CHE IL SIGNOR [REDACTED] E' TITOLARE DELL'OMONIMA IMPRESA INDIVIDUALE CORRENTE IN [REDACTED], [REDACTED], CODICE FISCALE E NUMERO DI ISCRIZIONE AL REGISTRO DELLE IMPRESE DI CUNEO [REDACTED] ISCRITTA ALLA CCIAA DI CUNEO ALLA SEZIONE SPECIALE PICCOLI IMPRENDITORI, COLTIVATORI DIRETTI CON IL REA N. [REDACTED] LA PRESENTE TRASCRIZIONE SI ESTENDE AI MIGLIORAMENTI, NONCHE' A TUTTE LE COSTITUZIONI, PERTINENZE ED ALLE ALTRE ACCESSIONI DEGLI IMMOBILI DESCRITTI NEL QUADRO B.
 A margine della stessa non risultano annotamenti trascritti

4.2.3. Altre trascrizioni: nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna

4.3. **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale:**

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:
 nessuna difformità rilevata.

4.3.2. Conformità catastale:

Catasto Terreni:



Non sono state rilevate difformità.

Sui terreni in esame, non si sono effettuate opere di riconfinamento e/o verifica di confini, allo stesso modo non si sono effettuate indagini di carattere ambientale.

Catasto Fabbricati:

Trattasi di terreni non iscritti al Catasto Fabbricati

5. ALTRE INFORMAZIONI:

In merito al pozzo di cui sopra, identificato al FG 1 part 27, effettuate le opportune indagini presso l'ufficio Provinciale è emerso che tale pozzo è privo di concessione di derivazione da acque sotterranee.

Per il lotto '3/4 si conferma che nel 2023, per il Consorzio Irriguo Vasca Vecchia o Capolea, queste proprietà hanno sostenuto una spesa di €. 41,00 per gestione di cui €. 9,00 per spese ordinarie e €. 32,00 per spese straordinarie.

Eventuali cause in corso: Nulla da segnalare

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

Lotto 1/4 - Comune di Cavallermaggiore (CN)

Foglio 1, part. 11-12-46-47

- [REDACTED] C.F. [REDACTED]: quota di 1/3 (un terzo) di piena proprietà
- [REDACTED] C.F. [REDACTED]: quota di 1/3 (un terzo) di piena proprietà in regime di comunione legale
- [REDACTED] C.F. [REDACTED] quota di 1/3 (un terzo) di piena proprietà in regime di comunione legale

A fronte di atto di compravendita rogito notaio [REDACTED] di [REDACTED] in data [REDACTED] numero [REDACTED] di repertorio, trascritto a [REDACTED] il [REDACTED] ai numeri [REDACTED], con il quale acquistavano dai signori [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] e [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] il complessivo diritto di intera piena proprietà sugli immobili:

in comune di CAVALLERMAGGIORE (CN) censiti al NCT

- fg. 1 part. 11 nat. T are 116.77,
- fg. 1 part. 12 nat. T are 533.87,
- fg. 1 part. 46 nat. T are 33.80
- fg. 1 part. 47 nat. T are 30.20.

STORIA CATASTALE

Il mappale 46 è stato originato a seguito di frazionamento del 20/09/1978 in atti dal 20/09/1984 (n. 21583) dalla part. 15 di mq. 14254.

Il mappale 47 è stato originato a seguito frazionamento del 20/09/1978 in atti dal 20/09/1984 (n. 21583) dalla part. 16 di mq. 7147.

I mappali 11 e 12 sono stati originati in data anteriore all'impianto meccanografico del 26/11/1977.



Foglio 1, part. 34-35-42-44

- [REDACTED] C.F. [REDACTED]: quota di 1/2 (un mezzo) di piena proprietà in regime di comunione legale
- [REDACTED] C.F. [REDACTED] quota di 1/2 (un mezzo) di piena proprietà in regime di comunione legale

Gli immobili di cui trattasi pervennero ai signori [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] per essere stati acquistati dal solo signor [REDACTED] in regime di comunione legale a seguito della sentenza traslativa della [REDACTED] in data [REDACTED] numero [REDACTED] di repertorio, trascritta a [REDACTED] il [REDACTED] ai numeri [REDACTED], con la quale acquistava dal signor [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] il complessivo diritto di intera piena proprietà sugli immobili:

in comune di CAVALLERMAGGIORE (CN) censiti al NCT

- fg. 1 part. 34 nat. T are 95.25
- fg. 1 part. 35 nat. T are 95.25
- fg. 1 part. 42 nat. T are 171.67
- fg. 1 part. 44 nat. T are 69.60.

STORIA CATASTALE

Immobili originati in data anteriore all'impianto meccanografico del 26/11/1977.

Nel quadro D della nota si precisa

- A) – CON ATTO A ROGITO NOTAIO [REDACTED] DI [REDACTED] IN DATA [REDACTED] [REDACTED], REPERTORIO [REDACTED], IVI REGISTRATO IN DATA [REDACTED] AL NUMERO [REDACTED] SERIE [REDACTED] E TRASCritto A [REDACTED] IL [REDACTED] AI NUMERI [REDACTED], IL SIGNOR [REDACTED], (NATO A [REDACTED] IL [REDACTED] – C.F.: [REDACTED] VENDEVA IN PIENA PROPRIETA' AL SIGNOR [REDACTED] GLI IMMOBILI RURALI NEL COMUNE DI [REDACTED], INDIVIDUATI IN DETTO TITOLO IN C.T. COME SEGUE, E PRECISAMENTE: F.1 N.34 (ARE 95.25) - F.1 N.35 (ARE 95.25) - F.1 N. 42 (ARE 171.67) - F.1 N.44 (ARE 69.60); PER IL PREZZO DI EURO [REDACTED]
- B) – CON ATTO DI CITAZIONE NOTIFICATO IL [REDACTED], TRASCritto IN DATA [REDACTED] AI NUMERI [REDACTED], IL SIGNOR [REDACTED] CONVENIVA IN CAUSA INNANZI AL TRIBUNALE DI [REDACTED] [REDACTED] E, PREMESSO DI ESSERE CONFINANTE E COLTIVATORE DIRETTO E DI NON ESSERE STATO DESTINATARIO DI OFFERTA IN PRELAZIONE, CHIEDEVA IL RISCATTO DEI FONDI OGGETTO DELLA VENDITA A ROGITO NOTAIO [REDACTED] DEL [REDACTED] SOPRA CITATA.
- C) – CON SENTENZA DEL TRIBUNALE DI [REDACTED] NUMERO [REDACTED] DEL [REDACTED] LA DOMANDA DI RISCATTO DI CUI AL PUNTO B) – E' STATA ACCOLTA, E CONSEGUENTEMENTE STATA DICHIARATA TRASFERITA AL RISCATTANTE LA PROPRIETA' DEI FONDI DI CUI A CITAZIONE SOTTO CONDIZIONE SOSPENSIVA DEL PAGAMENTO IN FAVORE DI [REDACTED] DELLA SOMMA DI EURO [REDACTED] OLTRE ACCESSORI E SPESE SE DOVUTE.
- D) – INTERPOSTO APPELLO AVVERSO LA SENTENZA SUDDETTA, LA CORTE DI APPELLO DI [REDACTED] – SEZIONE [REDACTED], CON SENTENZA NUMERO [REDACTED] DEL [REDACTED] – [REDACTED], HA CONFERMATO LA PRONUNZIA DI RISCATTO ED HA DICHIARATO TENUTO IL RISCATTANTE [REDACTED] A CORRISPONDERE AD [REDACTED] IL PREZZO DI EURO [REDACTED] ESCLUSE SPESE ACCESSORIE ED INTERESSI, DICHIARANDO TENUTO [REDACTED] AL RILASCIO DEI FONDI OGGETTO DI REATRATTO UNA VOLTA ADEMPIUTA LA CONDIZIONE DI PAGAMENTO.
- DI) – LA SENTENZA DI APPELLO E' STATA NOTIFICATA IN DATA [REDACTED] E NON



E' STATO INTERPOSTO RICORSO PER CASSAZIONE, NE' ISTANZA DI REVOCAZIONE; LA MEDESIMA E' STATA REGISTRATA ALL'UFFICIO DELLE ENTRATE DI [REDACTED] – ATTI GIUDIZIARI IL [REDACTED]

E) – AI SENSI DEL COMBINATO DISPOSTO DEGLI ARTT. 8 CO. 5 ET 6 L. 26 MAGGIO 1965 N.590 (COME MODIFICATO DALLA L. 14 AGOSTO 1971 N.817) E DELL'ART. UNICO DELLA L. 8 GENNAIO 1979 N.2, NONCHE' DEGLI ARTT. 1502 ET 1504 C.C., IL RISCATTANTE DEVE, A PENA DI DECADENZA, FAR LUOGO AL RIMBORSO DEL PREZZO NEI CONFRONTI DEL RISCATTATO ENTRO TRE MESI DAL PASSAGGIO IN GIUDICATO DELLA SENTENZA CHE HA ACCOLTO LA DOMANDA DI RISCATTO.

F) – IL RISCATTANTE HA L'ONERE DI FAR LUOGO AL PAGAMENTO DI CUI AL PUNTO E) – CHE PRECEDE PER IMPEDIRE LA DECADENZA DAL RICONOSCIUTO DIRITTO DI RISCATTO ESERCITATO NEI MODI DI CUI SOPRA, ED IL RISCATTATO SI DICHIARATO DISPONIBILE A RICEVERE IL PAGAMENTO DEL RISCATTANTE A TAL TITOLO.

TUTTO CI PREMESSO IL RISCATTATO SIGNOR [REDACTED] DICHIARA:

A) – DI ESSERE STATO INTEGRALMENTE TACITATO DI TUTTO QUANTO GLI COMPETE NEI CONFRONTI DELLA DITTA [REDACTED], IN ESECUZIONE DELLA SENTENZA DELLA CORTE DI APPELLO DI [REDACTED] IN PREMESSA PIU' VOLTE CITATA, E PERTANTO DI TUTTO QUANTO DOVUTO A SEGUITO DELL'ESERCIZIO DEL DIRITTO DI RISCATTO DI CUI IN PREMESSA, ESERCIZIO CHE CONFERMA, QUINDI, VALIDAMENTE ED IRREVOCABILMENTE EFFETTUATO;

B) – DI CONSENTIRE SENZA OPPOSIZIONE ALCUNA ALL'ESECUZIONE DELLA SENTENZA MEDESIMA A FAVORE DEL RISCATTANTE, E PERTANTO DI RICONOSCERE CHE GLI IMMOBILI DI CUI AL PUNTO A) – DELLE PREMESSE SONO DI PIENA PROPRIETA' DELLA DITTA [REDACTED], IN CONCORSO – STANTE IL REGIME DELLA COMUNIONE LEGALE DI CUI ALL'ART. 177 LETT.A) C.C. - CON IL CONIUGE [REDACTED];

C) – DI CONSENTIRE, PERTANTO, ALLA TRASCRIZIONE E/O ALL'ANNOTAMENTO DELLA SENTENZA, IN CONFORMITA' DELLA DOMANDA GIUDIZIALE IN PREMESSA INDICATA AL PUNTO B), CONTRO IL RISCATTATO ED A FAVORE DEL RISCATTANTE, DANDO ESPRESSAMENTE ATTO: - CHE TUTTE LE OBBLIGAZIONI A CARICO DEL RISCATTANTE IN DIPENDENZA DELLA SENTENZA STESSA SONO STATE SODDISFATTE; - CHE NON VI E' QUINDI TITOLO ALL'ISCRIZIONE DI IPOTECA LEGALE, CUI COMUNQUE ESSO RISCATTATO ESPRESSAMENTE RINUNCIA. DI CONSENTIRE DEL PARI ALL'ANNOTAMENTO DELLA PRESENTE QUIETANZA A MARGINE DELLE TRASCRIZIONI DI CUI SOPRA.

D) – DI RINUNCIARE AD OGNI ALTRA E RESIDUA PRETESA DI ESSO RISCATTATO NEI CONFRONTI DEL RISCATTANTE DIPENDENTE DAI TITOLI DI CUI IN PREMESSA.

E) – LE PARTI SI DANNO ATTO CHE E' STATO ALTRESI' PROVVEDUTO AD OPERA DEL RISCATTATO AL PAGAMENTO A FAVORE DEL RISCATTANTE DELLE SPESE LEGALI POSTE A CARICO DEL DETTO RISCATTATO IN FORZA DELLA SENTENZA PIU' VOLTE CITATA, DEL CHE IL RISCATTANTE PRESTA CONCLUSIVA QUIETANZA E DISCARICO AL RISCATTATO MEDESIMO.

[REDACTED], NATO A [REDACTED] IL [REDACTED], RESIDENTE IVI IN LOCALITA' [REDACTED] – [REDACTED], C.F.:

[REDACTED] CONIUGATO IN DICHIARATO REGIME PATRIMONIALE DELLA COMUNIONE LEGALE DEI BENI CON LA SIGNORA [REDACTED], NATA A [REDACTED] IL [REDACTED] RESIDENTE A [REDACTED], LOCALITA' [REDACTED] [REDACTED], C.F.:



Lotto 2/4 - Comune di Cavallermaggiore (CN)

Foglio 1, part. 9-13

- [REDACTED] C.F. [REDACTED]: diritto di intera piena proprietà

Gli immobili di cui trattasi pervennero al signor [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] in forza dell'atto di compravendita rogito notaio [REDACTED] in data [REDACTED] numero [REDACTED] di repertorio, trascritto a [REDACTED] il [REDACTED] ai numeri [REDACTED], con il quale acquistava dal signor [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], il diritto di intera piena proprietà, tra gli altri, sugli immobili:

in comune di CAVALLERMAGGIORE (CN) censiti al NCT

- fg. 1 part. 9 SEMIN IRRIG di are 95.49
- fg. 1 part. 13 SEM IRR ARB di are 84.03.

STORIA CATASTALE

Immobili originati in data anteriore all'impianto meccanografico del 26/11/1977.

Lotto 3/4 - Comune di Cavallermaggiore (CN)

Foglio 1, part. 41-43-45

- [REDACTED] C.F. [REDACTED]: quota di 1/2 (un mezzo) di piena proprietà in regime di comunione legale
- [REDACTED] C.F. [REDACTED]: quota di 1/2 (un mezzo) di piena proprietà in regime di comunione legale

Gli immobili di cui trattasi pervennero ai signori [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] coniugi in regime di comunione legale, in forza dell'atto di compravendita rogito notaio [REDACTED] di [REDACTED] in data [REDACTED] numero [REDACTED] di repertorio, trascritto a [REDACTED] il [REDACTED] ai numeri [REDACTED] con il quale acquistavano dai signori [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED], il complessivo diritto di intera piena proprietà sugli immobili:

in comune di CAVALLERMAGGIORE (CN) censiti al NCT

- fg. 1 part. 41 nat. T are 394.50
- fg. 1 part. 43 nat. T are 94.17
- fg. 1 part. 45 nat. T are 3.10.

STORIA CATASTALE

Immobili originati in data anteriore all'impianto meccanografico del 26/11/1977.



Lotto 4/4 - Comune di Cavallerleone (CN)

Foglio 5, part. 31

- [REDACTED] C.F. [REDACTED]: diritto di intera piena proprietà

L'immobile di cui trattasi pervenne al signor [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED], in forza dei seguenti titoli:

RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO alla nuda proprietà in morte della signora [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] e deceduta in data [REDACTED] – come da Voltura Catastale n. [REDACTED] – Pratica n. [REDACTED] in atti dal [REDACTED]

in morte del padre signor [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e ed ivi deceduto in data [REDACTED], giusta denuncia di successione numero [REDACTED] volume [REDACTED] trascritta a [REDACTED] il [REDACTED] ai numeri [REDACTED]; l'eredità è stata devoluta in virtù di testamento pubblico del notaio [REDACTED] di [REDACTED], registrato in data [REDACTED] al numero [REDACTED] volume [REDACTED] in favore del figlio quale erede ed in favore del coniuge [REDACTED] quale usufruttuaria.

Nella successione cadeva, tra l'altro, il bene in comune di CAVALLERLEONE (CN) censito al NCT

- fg. 5 part. 31 are 306.87.

Si segnala l'accettazione di eredità con beneficio di inventario ricevuta dal Cancelliere della [REDACTED] in data [REDACTED] e trascritta a [REDACTED] il [REDACTED] ai numeri [REDACTED], a favore del signor [REDACTED]

STORIA CATASTALE

Immobili originati in data anteriore all'impianto meccanografico del 26/11/1977.

Foglio 5, part. 60-61

- [REDACTED] C.F. [REDACTED] quota di 1/3 (un terzo) di piena proprietà
- [REDACTED] C.F. [REDACTED]: quota di 1/3 (un terzo) di piena proprietà in regime di comunione legale
- [REDACTED] C.F. [REDACTED]: quota di 1/3 (un terzo) di piena proprietà in regime di comunione legale

Gli immobili sono pervenuti in forza di atto di compravendita rogito notaio [REDACTED] di [REDACTED] in data [REDACTED] numero [REDACTED] di repertorio, trascritto a [REDACTED] il [REDACTED] ai numeri [REDACTED], con il quale acquistavano dal signor [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] il complessivo diritto di intera piena proprietà sugli immobili:

in comune di CAVALLERLEONE (CN) censiti al NCT

- fg. 5 part. 60 (ex part. 32/A) nat. T are 718.79
- fg. 5 part. 61 (ex part. 32/B) nat. T are 257.67

STORIA CATASTALE

I mappali 60 e 61 sono stati originati con frazionamento del 18/05/2001 Pratica n. 130065 in atti dal 18/05/2001 (n. 2232.1/2001) dalla part. 32 di mq. 97646.



6.2 Precedenti proprietari: - oltre ventennio:

Lotto 1/4 - Comune di Cavallermaggiore (CN)

Foglio 1, part. 11-12-46-47

Gli immobili pervennero ai signori [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] e [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED], in morte della madre signora [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] e deceduta in data [REDACTED], giusta denuncia di successione numero [REDACTED] volume [REDACTED] presentata all'Ufficio del Registro di [REDACTED] in data [REDACTED] e trascritta a [REDACTED] il [REDACTED] ai numeri [REDACTED]

L'accettazione tacita di eredità è stata trascritta a [REDACTED] il [REDACTED] ai numeri [REDACTED]

Foglio 1, part. 34-35-42-44

Attuale proprietà derivante da atto stipulato oltre il ventennio (vedasi punto 6.1) lotto '1/4 quadro D - A: *CON ATTO A ROGITO NOTAIO [REDACTED] DI [REDACTED] IN DATA [REDACTED] [REDACTED], REPERTORIO [REDACTED], IVI REGISTRATO IN DATA [REDACTED] AL NUMERO [REDACTED] SERIE [REDACTED] E TRASCritto A [REDACTED] IL [REDACTED] AI NUMERI [REDACTED], IL SIGNOR [REDACTED], (NATO A [REDACTED] IL [REDACTED] - C.F.: [REDACTED] VENDEVA IN PIENA PROPRIETA' AL SIGNOR [REDACTED] GLI IMMOBILI RURALI NEL COMUNE DI CAVALLERMAGGIORE, INDIVIDUATI IN DETTO TITOLO IN C.T. COME SEGUE, E PRECISAMENTE: F.1 N.34 (ARE 95.25) - F.1 N.35 (ARE 95.25) - F.1 N. 42 (ARE 171.67) - F.1 N.44 (ARE 69.60); PER IL PREZZO DI EURO 439.000,00.*

Lotto 2/4 - Comune di Cavallermaggiore (CN)

Foglio 1, part. 9-13

Attuale proprietà derivante da atto stipulato oltre il ventennio (vedasi punto 6.1) Lotto '2/4

Lotto 3/4 - Comune di Cavallermaggiore (CN)

Foglio 1, part. 41-43-45

Attuale proprietà derivante da atto stipulato oltre il ventennio (vedasi punto 6.1) Lotto '3/4

Lotto 4/4 - Comune di Cavallerleone (CN)

Foglio 5, part. 31

Attuale proprietà derivante da atto stipulato oltre il ventennio (vedasi punto 6.1)

Successione in morte del padre signor [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] e ed ivi deceduto in data [REDACTED], giusta denuncia di successione numero [REDACTED] volume [REDACTED], trascritta a [REDACTED] il [REDACTED] ai numeri [REDACTED]; l'eredità è stata devoluta in virtù di testamento pubblico del notaio [REDACTED] di [REDACTED], registrato in data [REDACTED] al numero [REDACTED] volume [REDACTED], in favore del figlio quale erede ed in favore del coniuge [REDACTED] quale usufruttuaria.



Nella successione cadeva, tra l'altro, il bene in comune di CAVALLERLEONE (CN) censito al NCT
- fg. 5 part. 31 are 306.87.

Si segnala l'accettazione di eredità con beneficio di inventario ricevuta dal Cancelliere della Pretura di [REDACTED] in data [REDACTED] e trascritta a [REDACTED] il [REDACTED] ai numeri [REDACTED], a favore del signor [REDACTED]

Foglio 5, part. 60-61

Gli immobili pervennero al signor [REDACTED] o [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], in forza dell'atto di donazione rogito notaio [REDACTED] in data [REDACTED] numero [REDACTED] di repertorio, trascritto a [REDACTED] il giorno [REDACTED] ai numeri [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE:

Non sono presenti fabbricati o manufatti che insistono sui terreni in oggetto.

8. DESTINAZIONE URBANISTICA:

Lotti 1/4 - 2/4 – 3/4 – Cavallermaggiore (CN)

Il P.R.G. del Comune di Cavallermaggiore, adottato con D.G.R. n. 50-10773 del 27/01/1987, aggiornato con la variante parziale n.14, individua l'area relativa ai terreni in oggetto come:

A) nel P.R.G.C. vigente:

- 1) Ricade in *Aree produttive agricole-E* la cui destinazione ed edificabilità sono normate dagli art.19 - art.20 - art.21 - art.22 - art.31 e tab.10 delle N.t.A. del vigente P.R.G.C.: - Foglio 1, mapp. 9 - 11 - 12 - 13 - 34 - 35 - 41 - 42 - 43 - 44 - 45 - 46 - 47;
- 2) Ricade in fascia di rispetto stradale di cui al D.M. 1.4.1968 n. 1404 (art.32 delle N.t.A. del vigente P.R.G.C.): - Foglio 1, mapp. 11 - 12 - 34 - 35 - 46;
- 3) Ricade in Classe 2.1 della Normativa Geologica del P.R.G.C. (art.40bis delle N.t.A. del vigente P.R.G.C.): - Foglio 1, mapp. 9 - 11 - 12 - 13 - 34 - 35 - 41/parte - 42 - 43 - 44 - 45/parte - 46 - 47;
- 4) Ricade in Classe 3A.2 della Normativa Geologica del P.R.G.C. (art.40bis delle N.t.A. del vigente P.R.G.C.): - Foglio 1, mapp. 41/parte e 45/parte.

B) nel P.R.G.C. attualmente in salvaguardia con Decreto n. 10/2024 del Segretario generale dell'Autorità di Bacino Distrettuale del fiume Po, è stato adottato il "Progetto di aggiornamento del Piano stralcio per l'assetto idrogeologico del bacino del fiume Po (PAI-Po) e del PGRA del Distretto idrografico del fiume Po: "Torrente Maira da Busca alla confluenza Po e Torrente Grana – Mellea da Caraglio alla confluenza Maira":

- 1) Ricade in *Aree produttive agricole-E* la cui destinazione ed edificabilità sono normate dagli art.19 - art.20 - art.21 - art.22 - art.31 e tab.10 delle N.t.A. del vigente P.R.G.C.: - Foglio 1, mapp. 9 - 11 - 12 - 13 - 34 - 35 - 41 - 42 - 43 - 44 - 45 - 46 - 47;
- 2) Ricade in fascia di rispetto stradale di cui al D.M. 1.4.1968 n. 1404 (art.32 delle N.t.A. del vigente P.R.G.C.): - Foglio 1, mapp. 11 - 12 - 34 - 35 - 46;
- 3) Ricade in Classe 2.1 della Normativa Geologica del P.R.G.C. (art.40bis delle N.t.A. del vigente P.R.G.C.): - Foglio 1, mapp. 9 - 11 - 12 - 13 - 34 - 35 - 41/parte - 42 - 43 - 44 - 45/parte - 46 - 47;
- 4) Ricade in Classe 3A.2 della Normativa Geologica del P.R.G.C. (art.40bis delle N.t.A. del vigente P.R.G.C.): - Foglio 1, mapp. 41/parte e 45/parte;
- 5) Ricade all'interno della Fascia C del PAI: - Foglio 1, mapp. 9 - 11 - 12 - 13 - 34 - 35 - 41 - 42 - 43 - 44 - 45 - 46 - 47;



6) Ricade in ambito di pericolosità "AREA P1-L" evidenziato nelle mappe del PGRA di aggiornamento della delimitazione delle aree allagabili del PGRA dei torrenti Maira e Grana-Mellea: - Foglio 1, mapp. 9 - 11 - 12 - 13 - 34 - 35 - 41 - 42 - 43 - 44 - 45 - 46 - 47.

Per i terreni oggetto della presente Esecuzione è stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) emesso il 18/06/2024 con il numero 31/2024, che si allega alla presente nella sezione allegati.

Lotto 4/4 – Cavallerleone (CN)

Il P.R.G.C. del Comune di Cavallerleone, approvato con D.G.R. n. 102-14297 in data 30.06.1987 e successiva Variante 2009 n.1, adottato con D.G.R. n. 19-8755 del 12/05/2008, individua l'area relativa ai terreni in oggetto come:

- *AREA AGRICOLA la cui utilizzazione è normata dall' art.23 – Tab AGRICOLA delle NTA*

Vedasi estratto NTA in allegato.

Per i terreni oggetto della presente Esecuzione è stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) emesso il 24/05/2024 con il numero 358, che si allega alla presente nella sezione allegati.



9. CONSISTENZE:

Lotto 1/4 – Comune di Cavallermaggiore (CN)

Lotto	Destinazione	Dati catastali	Piano	Parametro	Sup. lorda	Coefficiente	Sup. Commerciale
1	terreno	Fg. 1, mapp. 11	-	sup.lorda reale	11.677,00	1,00	11.677,00
	terreno	Fg. 1, mapp. 12	-	sup.lorda reale	53.387,00	1,00	53.387,00
	terreno	Fg. 1, mapp. 46	-	sup.lorda reale	3.380,00	1,00	3.380,00
	terreno	Fg. 1, mapp. 47		sup.lorda reale	3.020,00	1,00	3.020,00
	terreno	Fg. 1, mapp. 34		sup.lorda reale	9.525,00	1,00	9.525,00
	terreno	Fg. 1, mapp. 35		sup.lorda reale	9.525,00	1,00	9.525,00
	terreno	Fg. 1, mapp. 42		sup.lorda reale	17.167,00	1,00	17.167,00
	terreno	Fg. 1, mapp. 44	-	sup.lorda reale	6.960,00	1,00	6.960,00
TOTALE PARZIALE				Sup. lorda reale	114.641,00		114.641,00
				g.te psi	30,09		
TOTALE GENERALE				Sup. lorda reale	114.641,00		114.641,00

Lotto 2/4 – Comune di Cavallermaggiore (CN)

Lotto	Destinazione	Dati catastali	Piano	Parametro	Sup. lorda	Coefficiente	Sup. Commerciale
2	terreno	Fg. 1, mapp. 9	-	sup.lorda reale	9.549,00	1,00	9.549,00
	terreno	Fg. 1, mapp. 13	-	sup.lorda reale	8.403,00	1,00	8.403,00
TOTALE PARZIALE				Sup. lorda reale	17.952,00		17.952,00
				g.te psi	4,71		
TOTALE GENERALE				Sup. lorda reale	17.952,00		17.952,00

Lotto 3/4 – Comune di Cavallermaggiore (CN)

Lotto	Destinazione	Dati catastali	Piano	Parametro	Sup. lorda	Coefficiente	Sup. Commerciale
3	terreno	Fg. 1, mapp. 41	-	sup.lorda reale	39.450,00	1,00	39.450,00
	terreno	Fg. 1, mapp. 43	-	sup.lorda reale	9.417,00	1,00	9.417,00
	terreno	Fg. 1, mapp. 45	-	sup.lorda reale	310,00	1,00	310,00
TOTALE PARZIALE				Sup. lorda reale	49.177,00		49.177,00
				g.te psi	12,91		
TOTALE GENERALE				Sup. lorda reale	49.177,00		49.177,00



Lotto 4/4 – Comune di Cavallerleone (CN)

Lotto	Destinazione	Dati catastali	Piano	Parametro	Sup. lorda	Coefficiente	Sup. Commerciale
4	terreno	Fg. 5, mapp. 31	-	sup.lorda reale	30.687,00	1,00	30.687,00
	terreno	Fg. 5, mapp. 60	-	sup.lorda reale	71.879,00	1,00	71.879,00
	terreno	Fg. 5, mapp. 61	-	sup.lorda reale	25.767,00	1,00	25.767,00
TOTALE PARZIALE				Sup. lorda reale	128.333,00		128.333,00
				g.te psi	33,68		
TOTALE GENERALE				Sup. lorda reale	128.333,00		128.333,00

N.B.: Le consistenze dei terreni sono desunte dalle visure catastali.

10. CONDIZIONI MANUTENTIVE:

Complessivamente i terreni si trovano in buone condizioni d'uso. Tutti a seminativo, con coltivazioni di mais, prato, ecc, a giacitura pianeggiante con diritti d'acqua.

11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

11.1. Criterio di Stima

Nell'effettuare la valutazione delle proprietà in oggetto, il sottoscritto ha adottato metodi e principi di generale accettazione, come definiti dalla normativa UNI 11612/2015 e UNI 11558/2014, nonché nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, da quanto riportato da Banca D'Italia e dalle Linee Guida ABI.

Il sottoscritto ha adottato il metodo valutativo ritenuto più congruo al fine di determinare il Valore di Mercato attraverso il massimo e migliore utilizzo della proprietà, dove per valore di mercato si intende l'importo stimato al quale un immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo una adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Vista la tipologia del bene in esame si è ricorso in particolare:

- al metodo del confronto di mercato (o Market Comparison Approach), il quale si basa sul confronto fra la Proprietà e altri beni con essa comparabili, recentemente compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali, per determinare il valore di mercato dei TERRENI AGRICOLI.

Tale metodo è stato applicato per determinare il valore di mercato dei terreni agricoli, in quanto i valori di comparabili sono riscontrabili sul mercato immobiliare locale tramite ricerca su web, agenzia immobiliari della zona e professionisti del settore.

Il parametro di superficie preso per comparazione per questa tipologia di immobile è la Superficie Commerciale espressa in metri quadrati determinata al fine di individuare un valore complessivo a corpo del lotto in funzione delle sue reali dimensioni.

Per superficie lorda commerciale (valore reale/potenziale), si intende la superficie indicata in visura catastale.



La banca dati dei Valori Agricoli Medi della Provincia di Cuneo, per la regione agraria numero 15 (pianura di Saluzzo), per l'annualità 2023, individua valori medi pari a:

- Seminativo Irriguo arborato	46.161,00 €/Ha – 4,61 euro/mq
- Seminativo Irriguo	43.962,00 €/Ha - 4,40 euro/mq
- Seminativo	22.516,00 €/Ha - 2,25 euro/mq
- Prato Irriguo	44.498,00 €/Ha - 4,45 euro/mq
- Prato Irriguo arborato	46.578,00 €/Ha - 4,66 euro/mq

Da un'indagine di mercato svolta nella zona si è potuto constatare che per vendite di unità immobiliari simili come destinazione, nella provincia di Cuneo, zona periferica agricola di Savigliano, le richieste si aggirano a cifre variabili come da tabella comparativa seguente.

VALORE DI MERCATO - TIPOLOGIA TERRENI (SEMINATIVO)					
NR	1	2	3	4	
Data della ricerca	05/06/24	05/06/24	05/05/23	05/05/23	
Indirizzo	Savigliano	Savigliano	Savigliano	Savigliano	
Destinazione d'Uso	Seminativi	Seminativi	Seminativi	Seminativi	
Superficie Commerciale (mq)	19.593,00	28.520,00	94.602,30	49.530,00	
g.te p.sì	5,14	7,49	24,83	13,00	
Asking price (Euro)	257.000,00	336.600,00	993.604,00	519.518,00	
Asking Price Unitario (Euro/mq)	13,1	11,8	10,5	10,5	
Fonte del Comparativo	atto vendita	in vendita	in vendita asta	in vendita asta	
Aggiustamenti	Soggetto	1	2	3	3
Ubicazione / contesto %	agricolo	ANALOGO 0%	ANALOGO 0%	ANALOGO 0%	ANALOGO 0%
Giacitura piana %	piana	ANALOGO 0%	ANALOGO 0%	ANALOGO 0%	ANALOGO 0%
Regolarità del lotto %	regolare	ANALOGO 0%	ANALOGO 0%	ANALOGO 0%	ANALOGO 0%
Qualità coltura %	seminativo	ANALOGO 0%	ANALOGO 0%	ANALOGO 0%	ANALOGO 0%
Taglio dimensionale lotto %	114,642 mq circa 30,09 g.te p.sì	INFERIORE 10%	INFERIORE 10%	SIMILE 0%	INFERIORE 10%
Immobile locato %	NO	ANALOGO 0%	ANALOGO 0%	ANALOGO 0%	ANALOGO 0%
Presenti diritti irrigui %	SI	ANALOGO 0%	ANALOGO 0%	ANALOGO 0%	ANALOGO 0%
Negoziazione %		0%	-5%	15%	15%
TOTALE AGGIUSTAMENTI VALORE DI MERCATO UNITARIO PONDERATO		10%	5%	15%	25%
		14,43	12,39	12,08	13,11
		Valore di mercato unitario €/mq			13,00



I dati di mercato riscontrati, sono poi stati contestualizzati sull'immobile in esame confrontando in particolare aspetti quali la posizione, l'esposizione, lo stato di conservazione, nonché la razionalità del bene stesso, la disponibilità di pozzi e/o acqua irrigua.

Nello specifico si è preso in esame:

- l'effetto della dimensione dell'unità immobiliare, il fatto che sia indipendente o meno etc.,
- le caratteristiche dei locali in merito alla funzione di cui sono destinati, si valuta quindi la flessibilità d'utilizzo, la disposizione, la pendenza, l'accessibilità, etc.
- la posizione dell'unità immobiliare in relazione a piano, orientamento
- l'attuale stato d'uso.

È stata inoltre applicata a tutti i comparabili individuati una percentuale di trattativa commerciale pari al 5%.

Per i lotti in oggetto si esprime un giudizio di commerciabilità buono con tempi di vendita contenuti entro 12 mesi.

In conclusione, dopo l'attenta verifica delle considerazioni sopra esposte, cautelativamente si ritiene appropriato attribuire per i terreni agricoli un valore al mq. commerciale pari a:

- terreni agricoli di grandi dimensioni con confine su fronte strada 13,12 €/mq pari a euro/g.ta p.se 50.000,00
- terreni agricoli con confine su strade interpoderali 11,81 €/mq pari a euro/g.ta p.se 45.000,00

La valutazione si riferisce alla data del 10/06/2024.

11.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzia del territorio, Imprese e progettisti locali che operano nel settore.

11.3. Valutazione proprietà



Lotto 1/4 – Comune di Cavallermaggiore (CN)

LOTTO	Immobile	Sup. Commerciale	Euro/mq	Valore di mercato complessivo
1	terreno Fg. 1, mapp. 11	11.677,00	€ 13,12	€ 153.200,00
	terreno Fg. 1, mapp. 12	53.387,00	€ 13,12	€ 700.600,00
	terreno Fg. 1, mapp. 46	3.380,00	€ 13,12	€ 44.400,00
	terreno Fg. 1, mapp. 47	3.020,00	€ 13,12	€ 39.600,00
	terreno Fg. 1, mapp. 34	9.525,00	€ 13,12	€ 125.000,00
	terreno Fg. 1, mapp. 35	9.525,00	€ 13,12	€ 125.000,00
	terreno Fg. 1, mapp. 42	17.167,00	€ 13,12	€ 225.300,00
	terreno Fg. 1, mapp. 44	6.960,00	€ 13,12	€ 91.300,00
TOTALE PARZIALE		114.641,00		€ 1.504.400,00
		30,09	g.te psi	
TOTALE GENERALE		Valore a Corpo		1.504.400,00
		Valore diritto e quota 1/1		1.504.400,00
abbattimento per procedura			15%	225.660,00
abbattimento perché immobile locato			0%	-
			Euro	1.278.740,00
		Base d'Asta	Euro	1.278.740,00
		che si arrotonda a	Euro	1.279.000,00

Che si arrotonda ad Euro 1.279.000,00 (unmilione duecentosettantanove mila,00)

Lotto 2/4 – Comune di Cavallermaggiore (CN)

LOTTO	Immobile	Sup. Commerciale	Euro/mq	Valore di mercato complessivo
2	terreno Fg. 1, mapp. 9	9.549,00	€ 11,80	€ 112.700,00
	terreno Fg. 1, mapp. 13	8.403,00	€ 11,80	€ 99.200,00
TOTALE PARZIALE		17.952,00		€ 211.900,00
		4,71	g.te psi	
TOTALE GENERALE		Valore a Corpo		211.900,00
		Valore diritto e quota 1/1		211.900,00
abbattimento per procedura			15%	31.785,00
abbattimento perché immobile locato			0%	-
			Euro	180.115,00
		Base d'Asta	Euro	180.115,00
		che si arrotonda a	Euro	181.000,00

Che si arrotonda ad Euro 181.000,00 (centoottantunomila,00)



Lotto 3/4 – Comune di Cavallermaggiore (CN)

LOTTO	Immobile	Sup. Commerciale	Euro/mq	Valore di mercato complessivo
3	terreno Fg. 1, mapp. 41	39.450,00	€ 11,80	€ 465.500,00
	terreno Fg. 1, mapp. 43	9.417,00	€ 11,80	€ 111.100,00
	terreno Fg. 1, mapp. 45	310,00	€ 11,80	€ 3.700,00
TOTALE PARZIALE		49.177,00		€ 580.300,00
		12,91	g.te psi	
TOTALE GENERALE		Valore a Corpo		580.300,00
		Valore diritto e quota 1/1		580.300,00
	abbattimento per procedura		15%	87.045,00
	abbattimento perché immobile locato		0%	-
			Euro	493.255,00
		Base d'Asta	Euro	493.255,00
		che si arrotonda a	Euro	494.000,00

Che si arrotonda ad Euro 494.000,00 (quattrocentonovantaquattromila,00)

Lotto 4/4 – Comune di Cavallerleone (CN)

LOTTO	Immobile	Sup. Commerciale	Euro/mq	Valore di mercato complessivo
4	terreno	30.687,00	€ 11,80	€ 362.100,00
	terreno	71.879,00	€ 11,80	€ 848.200,00
	terreno	25.767,00	€ 11,80	€ 304.100,00
TOTALE PARZIALE		128.333,00		€ 1.514.400,00
		33,68	g.te psi	
TOTALE GENERALE		Valore a Corpo		1.514.400,00
		Valore diritto e quota 1/1		1.514.400,00
	abbattimento per procedura		15%	227.160,00
	abbattimento perché immobile locato		0%	-
			Euro	1.287.240,00
		Base d'Asta	Euro	1.287.240,00
		che si arrotonda a	Euro	1.288.000,00

Che si arrotonda ad Euro 1.288.000,00 (unmilione duecentoottantottomila,00)



11.4. Valutazione complessiva:

La valutazione sopra indicata tiene conto dei seguenti aspetti:

- La quota oggetto di stima rappresenta 1/1 dell'intero valore di mercato.
- Si è applicata una riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, eventuali spese inavase, ulteriori irregolarità edilizie/catastali, e per assenza di garanzia per vizi del bene venduto, per difficile accesso al credito, per rimborso forfetario di eventuali spese non previste, per vincoli e oneri giuridici non eliminabili, e per l'immediatezza della vendita giudiziaria. Alla luce di quanto sopra descritto in merito al pozzo irriguo, sarà cura degli aggiudicatari legittimare (se possibile) la titolarità della concessione di derivazione a norma del DPGR 29.07.2001, n. 10/R e smi.

Alla luce delle considerazioni sopra evidenziate il sottoscritto può affermare che il valore di mercato delle Unità Immobiliari in esame alla data del 10/06/2024 è:

Lotto 1/4 - Euro 1.279.000,00 (unmilione duecentosettantanovemila,00)

Lotto 2/4 - Euro 181.000,00 (centoottantunomila,00)

Lotto 3/4 - Euro 494.000,00 (quattrocentonovantaquattromila,00)

Lotto 4/4 - Euro 1.288.000,00 (unmilione duecentoottantotto,00)

Il valore di perizia indicato tiene conto che la proprietà immobiliare in esame venga venduta a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con azioni, usi, diritti, servitù attive e passive, apparenti e non, accessioni e pertinenze relative, **libera da vincoli, assegnazioni e pesi ed ipoteche**, con costi di adeguamento/ripristino stato dei luoghi a carico di chi compra.

Sui terreni in esame non si sono effettuate opere di riconfinamento e/o verifica di confini, allo stesso modo non si sono effettuate indagini di carattere ambientale.

Quanto sopra è in grado di riferire lo scrivente in merito ed in evasione all'incarico ricevuto, dichiarandosi a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti od integrazioni alla presente.

ALLEGATI:

- 1 - inquadramento territoriale
- 2 - documentazione fotografica
- 3 - estratto di mappa catastale
- 4 - visure catastali
- 8 - certificato di destinazione urbanistica (CDU)

Distinti saluti

Savigliano li 08/07/2024

Il Tecnico
Geometra Giorgio Ariaudo

