
TRIBUNALE DI CUNEO

SEZIONE EE. II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Capra Roberto, nell'Esecuzione Immobiliare 76/2023 del R.G.E.

promossa da

Codice fiscale: *****

contro



SOMMARIO

Incarico	5
Premessa.....	5
Lotto Unico.....	6
Descrizione	7
Bene N° 1 - Cascina ubicata a Cervasca (CN) - via Cuneo 7.....	7
Bene N° 2 - Cascina ubicata a Cervasca (CN) - via Cuneo 7.....	7
Bene N° 3 - Stalla ubicata a Cervasca (CN) - via Cuneo 7.....	7
Completezza documentazione ex art. 567	8
Bene N° 1 - Cascina ubicata a Cervasca (CN) - via Cuneo 7.....	8
Bene N° 2 - Cascina ubicata a Cervasca (CN) - via Cuneo 7.....	8
Bene N° 3 - Stalla ubicata a Cervasca (CN) - via Cuneo 7.....	8
Titolarità	9
Bene N° 1 - Cascina ubicata a Cervasca (CN) - via Cuneo 7.....	9
Bene N° 2 - Cascina ubicata a Cervasca (CN) - via Cuneo 7.....	9
Bene N° 3 - Stalla ubicata a Cervasca (CN) - via Cuneo 7.....	9
Confini	10
Bene N° 1 - Cascina ubicata a Cervasca (CN) - via Cuneo 7.....	10
Bene N° 2 - Cascina ubicata a Cervasca (CN) - via Cuneo 7.....	10
Bene N° 3 - Stalla ubicata a Cervasca (CN) - via Cuneo 7.....	10
Consistenza.....	10
Bene N° 1 - Cascina ubicata a Cervasca (CN) - via Cuneo 7.....	10
Bene N° 2 - Cascina ubicata a Cervasca (CN) - via Cuneo 7.....	11
Bene N° 3 - Stalla ubicata a Cervasca (CN) - via Cuneo 7.....	11
Cronistoria Dati Catastali.....	11
Bene N° 1 - Cascina ubicata a Cervasca (CN) - via Cuneo 7.....	11
Bene N° 2 - Cascina ubicata a Cervasca (CN) - via Cuneo 7.....	12
Bene N° 3 - Stalla ubicata a Cervasca (CN) - via Cuneo 7.....	12
Dati Catastali.....	13
Bene N° 1 - Cascina ubicata a Cervasca (CN) - via Cuneo 7.....	13
Bene N° 2 - Cascina ubicata a Cervasca (CN) - via Cuneo 7.....	13
Bene N° 3 - Stalla ubicata a Cervasca (CN) - via Cuneo 7.....	13

Precisazioni.....	14
Bene N° 1 - Cascina ubicata a Cervasca (CN) - via Cuneo 7.....	14
Bene N° 2 - Cascina ubicata a Cervasca (CN) - via Cuneo 7.....	14
Bene N° 3 - Stalla ubicata a Cervasca (CN) - via Cuneo 7.....	14
Patti.....	14
Bene N° 1 - Cascina ubicata a Cervasca (CN) - via Cuneo 7.....	14
Bene N° 2 - Cascina ubicata a Cervasca (CN) - via Cuneo 7.....	15
Bene N° 3 - Stalla ubicata a Cervasca (CN) - via Cuneo 7.....	15
Stato conservativo.....	15
Bene N° 1 - Cascina ubicata a Cervasca (CN) - via Cuneo 7.....	15
Bene N° 2 - Cascina ubicata a Cervasca (CN) - via Cuneo 7.....	15
Bene N° 3 - Stalla ubicata a Cervasca (CN) - via Cuneo 7.....	15
Parti Comuni.....	15
Bene N° 1 - Cascina ubicata a Cervasca (CN) - via Cuneo 7.....	15
Bene N° 2 - Cascina ubicata a Cervasca (CN) - via Cuneo 7.....	15
Bene N° 3 - Stalla ubicata a Cervasca (CN) - via Cuneo 7.....	15
Servitù, censo, livello, usi civici.....	15
Bene N° 1 - Cascina ubicata a Cervasca (CN) - via Cuneo 7.....	16
Bene N° 2 - Cascina ubicata a Cervasca (CN) - via Cuneo 7.....	16
Bene N° 3 - Stalla ubicata a Cervasca (CN) - via Cuneo 7.....	16
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	16
Bene N° 1 - Cascina ubicata a Cervasca (CN) - via Cuneo 7.....	16
Bene N° 2 - Cascina ubicata a Cervasca (CN) - via Cuneo 7.....	17
Bene N° 3 - Stalla ubicata a Cervasca (CN) - via Cuneo 7.....	17
Stato di occupazione.....	18
Bene N° 1 - Cascina ubicata a Cervasca (CN) - via Cuneo 7.....	18
Bene N° 2 - Cascina ubicata a Cervasca (CN) - via Cuneo 7.....	18
Bene N° 3 - Stalla ubicata a Cervasca (CN) - via Cuneo 7.....	18
Provenienze Ventennali.....	18
Bene N° 1 - Cascina ubicata a Cervasca (CN) - via Cuneo 7.....	18
Bene N° 2 - Cascina ubicata a Cervasca (CN) - via Cuneo 7.....	19
Bene N° 3 - Stalla ubicata a Cervasca (CN) - via Cuneo 7.....	20

Formalità pregiudizievoli.....	21
Bene N° 1 - Cascina ubicata a Cervasca (CN) - via Cuneo 7.....	21
Bene N° 2 - Cascina ubicata a Cervasca (CN) - via Cuneo 7.....	22
Bene N° 3 - Stalla ubicata a Cervasca (CN) - via Cuneo 7.....	23
Normativa urbanistica	25
Bene N° 1 - Cascina ubicata a Cervasca (CN) - via Cuneo 7.....	25
Bene N° 2 - Cascina ubicata a Cervasca (CN) - via Cuneo 7.....	25
Bene N° 3 - Stalla ubicata a Cervasca (CN) - via Cuneo 7.....	25
Regolarità edilizia.....	25
Bene N° 1 - Cascina ubicata a Cervasca (CN) - via Cuneo 7.....	25
Bene N° 2 - Cascina ubicata a Cervasca (CN) - via Cuneo 7.....	26
Bene N° 3 - Stalla ubicata a Cervasca (CN) - via Cuneo 7.....	26
Vincoli od oneri condominiali.....	27
Bene N° 1 - Cascina ubicata a Cervasca (CN) - via Cuneo 7.....	27
Bene N° 2 - Cascina ubicata a Cervasca (CN) - via Cuneo 7.....	27
Bene N° 3 - Stalla ubicata a Cervasca (CN) - via Cuneo 7.....	27
Stima / Formazione lotti.....	28
Riserve e particolarità da segnalare.....	30
Riepilogo bando d'asta.....	31
Lotto Unico	31
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 76/2023 del R.G.E	32
Lotto Unico	32
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	34
Bene N° 1 - Cascina ubicata a Cervasca (CN) - via Cuneo 7.....	34
Bene N° 2 - Cascina ubicata a Cervasca (CN) - via Cuneo 7.....	34
Bene N° 3 - Stalla ubicata a Cervasca (CN) - via Cuneo 7.....	35

INCARICO

All'udienza del 03/08/2023, il sottoscritto Arch. Capra Roberto, email architettocapra@gmail.com, PEC capra.9702@oamilano.it, Tel. 329 6903610, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Cascina ubicata a Cervasca (CN) - via Cuneo 7
- **Bene N° 2** - Cascina ubicata a Cervasca (CN) - via Cuneo 7
- **Bene N° 3** - Stalla ubicata a Cervasca (CN) - via Cuneo 7

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Cascina ubicata a Cervasca (CN) - via Cuneo 7
- **Bene N° 2** - Cascina ubicata a Cervasca (CN) - via Cuneo 7
- **Bene N° 3** - Stalla ubicata a Cervasca (CN) - via Cuneo 7

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - CASCINA UBICATA A CERVASCA (CN) - VIA CUNEO 7

Cascinale su due livelli, parte abitabile, parte locali di sgombero, fienile con area esclusiva di pertinenza e piccola cantina.

Il fabbricato prospetta in lato sud-est e retro nord-ovest.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - CASCINA UBICATA A CERVASCA (CN) - VIA CUNEO 7

Cascinale su due livelli, parte abitabile (in disuso), parte locali di sgombero, fienile con area esclusiva di pertinenza.

Il fabbricato prospetta in lato sud-est e retro nord-ovest.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 3 - STALLA UBICATA A CERVASCA (CN) - VIA CUNEO 7

Stalla - portico aperto con area esclusiva di pertinenza.

Il fabbricato prospetta su tutti i lati.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - CASCINA UBICATA A CERVASCA (CN) - VIA CUNEO 7

Ai sensi dell'art. 599 c,p,c, non vi sono altri comproprietari;

ai sensi dell'art. 498 c.p.c. sono stati avvisati gli altri creditori iscritti;

ai sensi dell'art. 158 cpc non vi sono sequestranti.

E' stato acquisito l'atto di provenienza.

Non vi è certificato di definitiva valutazione.

Non vi sono:

1 domande giudiziali ed altre trascrizioni, salvo quanto riportato;

2. atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

3. convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge

4. altri pesi o limitazioni d'uso (come ad esempio oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù d'uso, diritti d'abitazione, ecc.).

5. altre iscrizioni oltre a quanto riportato;

6. altre trascrizioni di pignoramenti, sequestri ed altre trascrizioni pregiudizievoli oltre a quanto riportato; cause relative a domande trascritte.

BENE N° 2 - CASCINA UBICATA A CERVASCA (CN) - VIA CUNEO 7

Ai sensi dell'art. 599 c,p,c, non vi sono altri comproprietari;

ai sensi dell'art. 498 c.p.c. sono stati avvisati gli altri creditori iscritti;

ai sensi dell'art. 158 cpc non vi sono sequestranti.

E' stato acquisito l'atto di provenienza.

Non vi è certificato di definitiva valutazione.

Non vi sono:

1 domande giudiziali ed altre trascrizioni, salvo quanto riportato;

2. atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

3. convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge

4. altri pesi o limitazioni d'uso (come ad esempio oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù d'uso, diritti d'abitazione, ecc.).

5. altre iscrizioni oltre a quanto riportato;

6. altre trascrizioni di pignoramenti, sequestri ed altre trascrizioni pregiudizievoli oltre a quanto riportato; cause relative a domande trascritte.

BENE N° 3 - STALLA UBICATA A CERVASCA (CN) - VIA CUNEO 7

Ai sensi dell'art. 599 c,p,c, non vi sono altri comproprietari;

ai sensi dell'art. 498 c.p.c. sono stati avvisati gli altri creditori iscritti;

ai sensi dell'art. 158 cpc non vi sono sequestranti.

E' stato acquisito l'atto di provenienza.
Non vi è certificato di definita valutazione.
Non vi sono:

- 1 domande giudiziali ed altre trascrizioni, salvo quanto riportato;
2. atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
3. convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge
4. altri pesi o limitazioni d'uso (come ad esempio oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù d'uso, diritti d'abitazione, ecc.).
5. altre iscrizioni oltre a quanto riportato;
6. altre trascrizioni di pignoramenti, sequestri ed altre trascrizioni pregiudizievoli oltre a quanto riportato; cause relative a domande trascritte.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - CASCINA UBICATA A CERVASCA (CN) - VIA CUNEO 7

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

[REDACTED]
[REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - CASCINA UBICATA A CERVASCA (CN) - VIA CUNEO 7

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

[REDACTED]
[REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 3 - STALLA UBICATA A CERVASCA (CN) - VIA CUNEO 7

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

- [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

CONFINI

BENE N° 1 - CASCINA UBICATA A CERVASCA (CN) - VIA CUNEO 7

A nord mapp 1564 indi mapp 825, a est mapp 812, a sud mapp 1563 a ovest mapp 63

BENE N° 2 - CASCINA UBICATA A CERVASCA (CN) - VIA CUNEO 7

A nord mapp 592, a est mapp 813 indi mapp 835, a sud mapp 1562 a ovest mapp 910

BENE N° 3 - STALLA UBICATA A CERVASCA (CN) - VIA CUNEO 7

A nord mapp 1040 indi mapp 1038, a est mapp 664, a sud mapp 118 a ovest mapp 126

CONSISTENZA

BENE N° 1 - CASCINA UBICATA A CERVASCA (CN) - VIA CUNEO 7

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	133,00 mq	166,00 mq	1	166,00 mq	2,60 m	T-1
Magazzino	114,00 mq	143,00 mq	0,25	35,75 mq	2,60 m	T-1
Terreno agricolo	1435,00 mq	1435,00 mq	0,02	28,70 mq	0,00 m	0
Totale superficie convenzionale:				230,45 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				230,45 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il bene non è divisibile.

BENE N° 2 - CASCINA UBICATA A CERVASCA (CN) - VIA CUNEO 7

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	46,08 mq	57,60 mq	1	57,60 mq	2,60 m	T-1
Magazzino	190,00 mq	238,00 mq	0,25	59,50 mq	2,60 m	T-1
Terreno agricolo	1345,00 mq	1345,00 mq	0,02	26,90 mq	0,00 m	0
Totale superficie convenzionale:				144,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				144,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il bene non è divisibile.

BENE N° 3 - STALLA UBICATA A CERVASCA (CN) - VIA CUNEO 7

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Fabbricato agricolo	305,00 mq	320,00 mq	1	320,00 mq	5,70 m	1
Terreno agricolo	1570,00 mq	1570,00 mq	0,02	31,40 mq	0,00 m	0
Totale superficie convenzionale:				351,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				351,40 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il bene non è divisibile.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - CASCINA UBICATA A CERVASCA (CN) - VIA CUNEO 7

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/11/2017 al 15/02/2022	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 1562, Sub. 1 Categoria A4 Cl.1, Cons. 6,5 vani Superficie catastale Totale: 261 m2 Totale escluse aree scoperte 208 mq Rendita € 127,56 Piano S1-T - 1
Dal 15/02/2022 al 06/11/2023	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 1562, Sub. 1 Categoria A4 Cl.1, Cons. 6,5 vani Superficie catastale Totale: 261 m2 Totale escluse aree scoperte 208 mq Rendita € 127,56 Piano S1-T - 1

L'attuale accatastamento deriva da soppressione particelle catasto terreni fg. 13 mapp 64,65,71,72,73

BENE N° 2 - CASCINA UBICATA A CERVASCA (CN) - VIA CUNEO 7

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/11/2017 al 15/02/2022	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 1564, Sub. 1 Categoria A4 Cl.1, Cons. 3 vani Superficie catastale Totale: 87 m2 Totale escluse aree scoperte 72 m2 mq Rendita € 58,88 Piano T - 1
Dal 15/02/2022 al 06/11/2023	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 1564, Sub. 1 Categoria A4 Cl.1, Cons. 3 vani Superficie catastale Totale: 87 m2 Totale escluse aree scoperte 72 m2 mq Rendita € 127,56 Piano T - 1

L'attuale accatastamento deriva da soppressione particelle catasto terreni fg. 13 mapp 64,65,71,72,73

BENE N° 3 - STALLA UBICATA A CERVASCA (CN) - VIA CUNEO 7

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/11/2017 al 15/02/2022	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 1565, Sub. 1 Categoria C7 Cl.1, Cons. 313 mq Superficie catastale Totale: 477 m mq Rendita € 92,14 Piano T
Dal 15/02/2022 al 06/11/2023	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 1565, Sub. 1 Categoria C7 Cl.1, Cons. 313 mq.

		Superficie catastale Totale: 477 m mq Rendita € 92,14 Piano T
--	--	---

L'attuale accatastamento deriva da soppressione particelle catasto terreni fg. 13 mapp 64,65,71,72,73

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - CASCINA UBICATA A CERVASCA (CN) - VIA CUNEO 7

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	13	1562	1		A4	1	6,5 vani	Totale: 261 m2 Totale escluse aree scoperte: 208 mq	127,56 €	S1-T-1		

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 2 - CASCINA UBICATA A CERVASCA (CN) - VIA CUNEO 7

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	13	1564	1		A4	1	3 vani	Totale: 87 m2 Totale escluse aree scoperte: 72 m2 mq	58,88 €	T - 1		

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 - STALLA UBICATA A CERVASCA (CN) - VIA CUNEO 7

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	1565	1		C7	1	313 m2	Totale: 477 m2 mq	92,14 €	T	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - CASCINA UBICATA A CERVASCA (CN) - VIA CUNEO 7

Non vi sono necessità di bonifica di rifiuti tossici o nocivi, altri oneri o pesi.
 Il bene non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.
 Non vi sono procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato (salvo quanto oggetto della presente procedura).
 Ai sensi dell'art. 46 del D. Lgs. n. 378/2001 l'atto giuridico risulta valido.
 La certificazione notarile risale sino ad un atto di acquisto derivato od originario, trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

BENE N° 2 - CASCINA UBICATA A CERVASCA (CN) - VIA CUNEO 7

Non vi sono necessità di bonifica di rifiuti tossici o nocivi, altri oneri o pesi.
 Il bene non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.
 Non vi sono procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato (salvo quanto oggetto della presente procedura).
 Ai sensi dell'art. 46 del D. Lgs. n. 378/2001 l'atto giuridico risulta valido.
 La certificazione notarile risale sino ad un atto di acquisto derivato od originario, trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

BENE N° 3 - STALLA UBICATA A CERVASCA (CN) - VIA CUNEO 7

Non vi sono necessità di bonifica di rifiuti tossici o nocivi, altri oneri o pesi.
 Il bene non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.
 Non vi sono procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato (salvo quanto oggetto della presente procedura).
 Ai sensi dell'art. 46 del D. Lgs. n. 378/2001 l'atto giuridico risulta valido.
 La certificazione notarile risale sino ad un atto di acquisto derivato od originario, trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

PATTI

BENE N° 1 - CASCINA UBICATA A CERVASCA (CN) - VIA CUNEO 7

L'accesso avviene da strada vicinale

BENE N° 2 - CASCINA UBICATA A CERVASCA (CN) - VIA CUNEO 7

L'accesso avviene da strada vicinale

BENE N° 3 - STALLA UBICATA A CERVASCA (CN) - VIA CUNEO 7

L'accesso avviene da strada vicinale

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - CASCINA UBICATA A CERVASCA (CN) - VIA CUNEO 7

Parte del fabbricato ad uso abitativo si trova in discrete condizioni di manutenzione ed è stato oggetto di restauro risalente agli anni 1996 - 1997, con rifacimento della copertura, degli impianti e delle finiture interne; la restante parte: depositi, fienili, portici, ecc, si trova in mediocre stato di conservazione con mantenimento degli originari materiali costruttivi.

BENE N° 2 - CASCINA UBICATA A CERVASCA (CN) - VIA CUNEO 7

Parte del fabbricato ad uso abitativo e restante parte depositi, fienili, portici, ecc, si trova in mediocre stato di conservazione con mantenimento degli originari materiali costruttivi.

BENE N° 3 - STALLA UBICATA A CERVASCA (CN) - VIA CUNEO 7

Il fabbricato ad uso agricolo (stalla) si trova in buone condizioni di manutenzione conservando gli originali materiali dell'epoca costruttiva risalente agli anni 1996 - 1997.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - CASCINA UBICATA A CERVASCA (CN) - VIA CUNEO 7

Vi è un ingresso pedonale comune per i fabbricati di cui ai mapp 1562 sub 1 e 1564 sub 1

BENE N° 2 - CASCINA UBICATA A CERVASCA (CN) - VIA CUNEO 7

Vi è un ingresso pedonale comune per i fabbricati di cui ai mapp 1562 sub 1 e 1564 sub 1

BENE N° 3 - STALLA UBICATA A CERVASCA (CN) - VIA CUNEO 7

Il fabbricato ha ingresso da strada vicinale

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - CASCINA UBICATA A CERVASCA (CN) - VIA CUNEO 7

Gli immobili non sono gravati da censo, livello o uso civico.
Non vi sono atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.

BENE N° 2 - CASCINA UBICATA A CERVASCA (CN) - VIA CUNEO 7

Gli immobili non sono gravati da censo, livello o uso civico.
Non vi sono atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.

BENE N° 3 - STALLA UBICATA A CERVASCA (CN) - VIA CUNEO 7

Gli immobili non sono gravati da censo, livello o uso civico.
Non vi sono atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - CASCINA UBICATA A CERVASCA (CN) - VIA CUNEO 7

Il fabbricato unito in lato alla particella 1564 sub 1 è formato da due piani fuori terra oltre piccola cantina. Al piano terra ingresso su soggiorno, a sinistra cucina, disimpegno bagno e locale di sgombero; accessibili dall'esterno in lato sud ovest portico e locale di sgombero, a destra scale di salita al piano primo due camere da letto, bagno, balcone; accessibile dall'esterno fienile. Area di pertinenza esclusiva su tre lati.

L'accessibilità è dalla via Cuneo attraverso strada vicinale, con derivazione pedonale comune alla particella 1564 sub 1.

L'immobile prospetta in lato nord est e sud ovest.

La zona è agricola.

L'edificio è realizzato con struttura tradizionale in mattoni e pietra, tetto a due falde in legno.

La tipologia costruttiva è riconducibile ad una edificazione estensiva tipica delle zone rurali, con propria area di pertinenza esclusiva.

Le altezze sono diverse negli spazi descritti.

Tipologie e materiali di finitura:

- facciata esterna intonacata e dipinta;
- ingresso pedonale aperto;
- pavimentazione esterna in battuto di cemento fronte fabbricato;
- accesso all'abitazione e porte interne in legno tinto o verniciato con vetri;
- serramenti in legno tinto in parte con doppi vetri;
- sistema oscurante ove presente attraverso persiane in legno verniciato;
- pavimentazioni in ceramica o parquet, nei locali abitabili;
- rivestimenti in ceramica in bagno e cucina;
- balconi in gres o ceramica, parapetto in ferro zincato;
- muri al civile, tinteggiati;
- coperture in lastre di fibro-cemento con rivestimento in coppi;
- riscaldamento funzionante a camini e stufe; presenti caldaia a legna non funzionante;
- impianto elettrico autonomo, ricezione tv;
- contatori elettrici interni; contatore acqua esterno;
- locali non abitabili al rustico con mantenimento delle originarie finiture;

Destinazione d'uso ed utilizzo dell'immobile:

-in parte residenziale, in parte accessorio all'attività agricola.

Barriere architettoniche: l'accesso è in piano dalla via Cuneo su strada sterrata; il percorso fino al fabbricato

residenziale è sterrato previo passaggio su ponticello in legno; la salita al piano primo primo è possibile con l'uso della scala interna non dotata di servoscala o ascensore; all'interno l'appartamento è fruibile da persone diversamente abili con modifica delle partizioni interne, dei serramenti, degli accessori del bagno. I locali accessori sono parimenti accessibili al piano terra, mentre ai piani superiori necessitano di scale interne.

BENE N° 2 - CASCINA UBICATA A CERVASCA (CN) - VIA CUNEO 7

Il fabbricato unito in lato alla particella 1562 sub 1 è formato da due piani fuori terra con spazi abitativi in disuso e vani accessori. Al piano terra ingresso su camera con retrostante bagno; accessibili dall'esterno portici e locali di sgombero, al piano primo camera da letto con ingresso dal mapp 1562 sub 1, terrazzo e fienile. Area di pertinenza esclusiva su tre lati.

L'accessibilità è dalla via Cuneo attraverso strada vicinale, con derivazione pedonale comune alla particella 1562 sub 1.

L'immobile prospetta in lato nord est e sud ovest.

La zona è agricola.

L'edificio è realizzato con struttura tradizionale in mattoni e pietra, tetto a due falde in legno.

La tipologia costruttiva è riconducibile ad una edificazione estensiva tipica delle zone rurali, con propria area di pertinenza esclusiva.

Le altezze sono diverse negli spazi descritti.

Tipologie e materiali di finitura:

- facciata esterna intonacata e dipinta;
- ingresso pedonale aperto;
- pavimentazione esterna in battuto di cemento fronte fabbricato;
- accesso all'abitazione e porte interne in legno tinto o verniciato con vetri;
- serramenti in legno tinto o verniciato;
- sistema oscurante ove presente attraverso persiane in legno verniciato;
- pavimentazioni in ceramica o cotto o o parquet, nei locali abitabili;
- rivestimenti in ceramica in bagno e cucina;
- muri al civile, tinteggiati;
- coperture in coppi o lastre di fibro-cemento con rivestimento in coppi;
- riscaldamento non funzionante;
- impianto elettrico autonomo, ricezione tv;
- contatori elettrici interni; contatore acqua esterno;
- locali non abitabili al rustico con mantenimento delle originarie finiture;

Destinazione d'uso ed utilizzo dell'immobile:

-in parte residenziale, in parte accessorio all'attività agricola.

Barriere architettoniche: l'accesso è in piano dalla via Cuneo su strada sterrata; il percorso fino al fabbricato residenziale è sterrato previo passaggio su ponticello in legno; la salita al piano primo primo è possibile con l'uso della scala interna non dotata di servoscala o ascensore; all'interno l'appartamento è fruibile da persone diversamente abili con modifica delle partizioni interne, dei serramenti, degli accessori del bagno. I locali accessori sono parimenti accessibili al piano terra, mentre ai piani superiori necessitano di scale interne.

BENE N° 3 - STALLA UBICATA A CERVASCA (CN) - VIA CUNEO 7

Il portico ad uso stalla è formato da piano terra in locale unico. Area di pertinenza esclusiva su quattro lati.

L'accessibilità è dalla via Cuneo attraverso strada vicinale.

L'immobile prospetta su tutti i lati.

La zona è agricola.

L'edificio è realizzato con struttura prefabbricata in cemento armato, tetto a due falde in cemento armato.

La tipologia costruttiva è riconducibile ad una edificazione estensiva tipica delle zone rurali, con propria area di pertinenza esclusiva.

	in regime di comunione dei beni 2. [REDACTED] nata a ****) il **** Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	Renaudo Giuseppe	06/09/1996	117		
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Agenzia delle Entrate di Cuneo	04/10/1996	8092	6468	
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 22/02/2021	[REDACTED] nato a **** il **** Diritto di: Proprieta' per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	decreto di trasferimento				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Tribunale di Cuneo	15/02/2022	76/22		
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Agenzia delle Entrate di Cuneo	13/05/2022	5056	4008	
Registrazione						
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Sono allegati i certificati anagrafici.

BENE N° 2 - CASCINA UBICATA A CERVASCA (CN) - VIA CUNEO 7

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/09/1996 al 22/02/2021	1. [REDACTED] nato a [REDACTED] *** il **** Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni 2. [REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Renaudo Giuseppe	06/09/1996	117	

	([REDACTED]) nata a *** il ***Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Cuneo	04/10/1996	8092	6468
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
decreto di trasferimento					
Dal 22/02/2021	[REDACTED] nato a *** il ***Diritto di: Proprieta' per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Cuneo	15/02/2022	76/22	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Cuneo	13/05/2022	5056	4008
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Sono allegati i certificati anagrafici.

BENE N° 3 - STALLA UBICATA A CERVASCA (CN) - VIA CUNEO 7

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/09/1996 al 22/02/2021	1. [REDACTED] [REDACTED] nato a *** il *** Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni 2. [REDACTED] [REDACTED]) nata a *** il *** Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni Codice Fiscale/P.IVA:	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Renaudo Giuseppe	06/09/1996	117	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Agenzia delle Entrate di Cuneo	04/10/1996	8092	6468		

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/02/2021	nato a **** il **** Diritto di: Proprieta' per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:	decreto di trasferimento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Cuneo	25/02/2022	110/22	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Cuneo	13/05/2022	4254	3393
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Sono allegati i certificati anagrafici.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - CASCINA UBICATA A CERVASCA (CN) - VIA CUNEO 7

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Cuneo aggiornate al 04/11/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Cuneo il 12/07/2023
Reg. gen. 6943 - Reg. part. 5729
Quota: 1/1
A favore di ****
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Cuneo il 18/10/2023

Reg. gen. 9771 - Reg. part. 8028

Quota: 1/1

A favore di ***

Contro [REDACTED]

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Cuneo il 14/03/2025

Reg. gen. 2365 - Reg. part. 1960

Quota: 1/1

A favore di ****

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Annotazioni a iscrizioni

- **RESTRIZIONE DI BENI**

Iscritto a Cuneo il 13/05/2022

Reg. gen. 5057 - Reg. part. 428

Quota: 1/1

A favore di *****

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Note: IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI CERVASCA (CN) CATASTO TERRENI FOGLIO 13 NU MERI 64, 65 E 71 RIUNITI NEL MAPPALE 1562 ENTE URBANO DI MQ 1435, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI CON L'IDENTIFICATIVO N.1562 SUB.1. [REDACTED] RISULTAVA NELLA FORMALITA' DI RIFERIMENTO DATORE DI IPOTECA E [REDACTED] TERZO DATORE DI IPOTECA

Annotazioni a trascrizioni

- **RESTRIZIONE DI BENI**

Trascritto a Cuneo il 13/05/2022

Reg. gen. 5058 - Reg. part. 429

Quota: 1/1

A favore di *****

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Note: IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI CERVASCA (CN) CATASTO TERRENI FOGLIO 13 NU MERI 64, 65, 71 E 72 RIUNITI NEL MAPPALE 1562 ENTE URBANO DI MQ 1435, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI CON L'IDENTIFICATIVO N.1562 SUB.1 E IMMO BILI SITI IN CERVASCA (CN) CATASTO TERRENI FOGLIO 13 NUMERI 72 E 73 RI UNITI NEL MAPPALE 1564 ENTE URBANO DI MQ 1345 CENSITO AL CATASTO FABBR ICATI CON L'IDENTIFICATIVO N.1564 SUB.1

Annotazioni a trascrizioni

- **RESTRIZIONE DI BENI**

Trascritto a Cuneo il 11/08/2025
Reg. gen. 8164 - Reg. part. 933
Quota: 1/1
A favore di *****
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Note: vedi all/

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione delle formalità esposte e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: €. 297,00.

BENE N° 2 - CASCINA UBICATA A CERVASCA (CN) - VIA CUNEO 7

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Cuneo aggiornate al 04/11/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Cuneo il 12/07/2023
Reg. gen. 6943 - Reg. part. 5729
Quota: 1/1
A favore di *****
Contro [REDACTED]
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Cuneo il 18/10/2023
Reg. gen. 9771 - Reg. part. 8028
Quota: 1/1
A favore di *****
Contro [REDACTED]
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Cuneo il 14/03/2025
Reg. gen. 2365 - Reg. part. 1960
Quota: 1/1
A favore di *****
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura

Annotazioni a trascrizioni

- **RESTRIZIONE DI BENI**

Trascritto a Cuneo il 13/05/2022

Reg. gen. 5058 - Reg. part. 429

Quota: 1/1

A favore di *****

Contro [REDACTED]

Note: IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI CERVASCA (CN) CATASTO TERRENI FOGLIO 13 NUMERI 64, 65, 71 E 72 RIUNITI NEL MAPPALE 1562 ENTE URBANO DI MQ 1435, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI CON L'IDENTIFICATIVO N.1562 SUB.1 E IMMOBILI SITI IN CERVASCA (CN) CATASTO TERRENI FOGLIO 13 NUMERI 72 E 73 RIUNITI NEL MAPPALE 1564 ENTE URBANO DI MQ 1345 CENSITO AL CATASTO FABBRICATI CON L'IDENTIFICATIVO N.1564 SUB.1

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione delle formalità esposte e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: €. 297,00.

BENE N° 3 - STALLA UBICATA A CERVASCA (CN) - VIA CUNEO 7

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Cuneo aggiornate al 04/11/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Cuneo il 12/07/2023

Reg. gen. 6943 - Reg. part. 5729

Quota: 1/1

A favore di *****

Contro [REDACTED]

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Cuneo il 18/10/2023

Reg. gen. 9771 - Reg. part. 8028

Quota: 1/1

A favore di *****

Contro [REDACTED]

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Cuneo il 14/03/2025

Reg. gen. 2365 - Reg. part. 1960

Quota: 1/1

A favore di *****

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Annotazioni a iscrizioni

- **RESTRIZIONE DI BENI**

Iscritto a Cuneo il 13/05/2022

Reg. gen. 5057 - Reg. part. 428

Quota: 1/1

A favore di *****

Contro [REDACTED]

Note: IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI CERVASCA (CN) CATASTO TERRENI FOGLIO 13 NU MERI 64, 65 E 71 RIUNITI NEL MAPPALE 1562 ENTE URBANO DI MQ 1435, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI CON L'IDENTIFICATIVO N.1562 SUB.1. [REDACTED] RISULTAVA NELLA FORMALITA' DI RIFERIMENTO DATORE DI IPOTECA E [REDACTED] TERZO DATORE DI IPOTECA

Annotazioni a trascrizioni

- **RESTRIZIONE DI BENI**

Trascritto a Cuneo il 13/05/2022

Reg. gen. 5058 - Reg. part. 429

Quota: 1/1

A favore di *****

Contro [REDACTED]

Note: IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI CERVASCA (CN) CATASTO TERRENI FOGLIO 13 NU MERI 64, 65, 71 E 72 RIUNITI NEL MAPPALE 1562 ENTE URBANO DI MQ 1435, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI CON L'IDENTIFICATIVO N.1562 SUB.1 E IMMO BILI SITI IN CERVASCA (CN) CATASTO TERRENI FOGLIO 13 NUMERI 72 E 73 RI UNITI NEL MAPPALE 1564 ENTE URBANO DI MQ 1345 CENSITO AL CATASTO FABBR ICATI CON L'IDENTIFICATIVO N.1564 SUB.1

Annotazioni a trascrizioni

- **RESTRIZIONE DI BENI**

Trascritto a Cuneo il 11/08/2025

Reg. gen. 8164 - Reg. part. 933

Quota: 1/1

A favore di AGE*****

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Note: vedi all/

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione delle formalità esposte e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni

annotamento, attualmente risultano in essere: €. 297,00.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - CASCINA UBICATA A CERVASCA (CN) - VIA CUNEO 7

Il Comune di Cervasca è dotato di Piano Regolatore Generale comunale approvato con D.G.R. n. 16/8827 del 26/5/2008 e successive varianti parziali - L'immobile esecutato è compreso in Aree destinate all'attività agricola.

BENE N° 2 - CASCINA UBICATA A CERVASCA (CN) - VIA CUNEO 7

Il Comune di Cervasca è dotato di Piano Regolatore Generale comunale approvato con D.G.R. n. 16/8827 del 26/5/2008 e successive varianti parziali - L'immobile esecutato è compreso in Aree destinate all'attività agricola.

BENE N° 3 - STALLA UBICATA A CERVASCA (CN) - VIA CUNEO 7

Il Comune di Cervasca è dotato di Piano Regolatore Generale comunale approvato con D.G.R. n. 16/8827 del 26/5/2008 e successive varianti parziali - L'immobile esecutato è compreso in Aree destinate all'attività agricola.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - CASCINA UBICATA A CERVASCA (CN) - VIA CUNEO 7

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

Non sono stati rinvenuti presso l'Amministrazione comunale atti di assenso costruttivo per le manutenzioni straordinarie effettuate.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

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

Non vi sono atti di assenso costruttivo per le opere di manutenzione straordinaria realizzate nelle parti abitative del fabbricato.

BENE N° 2 - CASCINA UBICATA A CERVASCA (CN) - VIA CUNEO 7

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

Non sono stati rinvenuti presso l'Amministrazione comunale atti di assenso costruttivo per le manutenzioni straordinarie effettuate.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Non vi sono atti di assenso costruttivo per le opere di manutenzione straordinaria realizzate nelle parti abitative del fabbricato.

BENE N° 3 - STALLA UBICATA A CERVASCA (CN) - VIA CUNEO 7

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

Sono stati rinvenuti presso l'Amministrazione comunale i seguenti atti di assenso costruttivo:

- concessione edilizia n. 3033/95 del 11/4/1995 per costruzione locale raccolta latte, concimaia, deposito silos
- concessione edilizia n. 3231/96 del 7/10/1996 per costruzione di un portico e deposito silos;
- variante del 21/2/1997 in corso d'opera per diversa impostazione del tetto del portico e rialzo muri del silos
- agibilità del 8/7/1997 per portico ad uso agricolo

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Non vi sono atti di assenso costruttivo per le opere di manutenzione straordinaria realizzate nelle parti abitative del fabbricato.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - CASCINA UBICATA A CERVASCA (CN) - VIA CUNEO 7

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non vi è condominio

BENE N° 2 - CASCINA UBICATA A CERVASCA (CN) - VIA CUNEO 7

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non vi è condominio

BENE N° 3 - STALLA UBICATA A CERVASCA (CN) - VIA CUNEO 7

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non vi è condominio

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Cascina ubicata a Cervasca (CN) - via Cuneo 7
Cascinale su due livelli, parte abitabile, parte locali di sgombero, fienile con area esclusiva di pertinenza e piccola cantina. Il fabbricato prospetta in lato sud-est e retro nord-ovest.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 1562, Sub. 1, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 69.135,00
La stima dei valori immobiliari è effettuata attraverso la metodica di tipo sintetico - comparativo, sulla base dell'ubicazione, delle risultanze metriche di analisi, dello stato di manutenzione del lotto, del complesso edilizio ove sono insediati i beni e della regolarità urbanistica del bene.
In ragione della documentazione agli atti e recuperata presso il Comune di Borgo San Dalmazzo (Cn), dei rilievi effettuati, è stata ricavata la superficie commerciale delle unità immobiliari, secondo la norma UNI 15733 ex 10750, ovvero in particolar modo sono stati adottati i seguenti parametri:
 - 100% delle superfici calpestabili, delle superfici pareti divisorie interne, delle superfici pareti portanti interne e perimetrali (per immobile indipendente);
 - 25% dei balconi e dei terrazzi scoperti;
 - 40% verande chiuse;
 - 25% cantine e accessori;
 - 35% sottotetti non abitabili;
 - 10% giardini appartamenti, fino alla superficie dell'unità immobiliare;
 - 2% per superfici eccedenti detto limite.Valori Omi Comune di Cervasca zona Extraurbana/ZONE AGRICOLE DEL TERRITORIO COMUNALE, Anno 2023 - Semestre 1 abitazioni di tipo economico con stato conservativo normale €/mq. min 780,00 - €/mq. max 1.150,00.
Borsini immobiliari abitazioni in stabili di seconda fascia min. €/mq. 713,00 valore massimo €/mq. 1.085,00. Capannoni produttivi min. €/mq. 230 valore massimo €/mq. 520,00.
- **Bene N° 2** - Cascina ubicata a Cervasca (CN) - via Cuneo 7
Cascinale su due livelli, parte abitabile (in disuso), parte locali di sgombero, fienile con area esclusiva di pertinenza. Il fabbricato prospetta in lato sud-est e retro nord-ovest.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 1564, Sub. 1, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 28.800,00
La stima dei valori immobiliari è effettuata attraverso la metodica di tipo sintetico - comparativo, sulla base dell'ubicazione, delle risultanze metriche di analisi, dello stato di manutenzione del lotto, del

complesso edilizio ove sono insediati i beni e della regolarità urbanistica del bene.

In ragione della documentazione agli atti e recuperata presso il Comune di Borgo San Dalmazzo (Cn), dei rilievi effettuati, è stata ricavata la superficie commerciale delle unità immobiliari, secondo la norma UNI 15733 ex 10750, ovvero in particolar modo sono stati adottati i seguenti parametri:

- 100% delle superfici calpestabili, delle superfici pareti divisorie interne, delle superfici pareti portanti interne e perimetrali (per immobile indipendente);
- 25% dei balconi e dei terrazzi scoperti;
- 40% verande chiuse;
- 25% cantine e accessori;
- 35% sottotetti non abitabili;
- 10% giardini appartamenti, fino alla superficie dell'unità immobiliare;
- 2% per superfici eccedenti detto limite.

Valori Omi Comune di Cervasca zona Extraurbana/ZONE AGRICOLE DEL TERRITORIO COMUNALE, Anno 2023 - Semestre 1 abitazioni di tipo economico con stato conservativo normale €/mq. min 780,00 - €/mq. max 1.150,00.

Borsini immobiliari abitazioni in stabili di seconda fascia min. €/mq. 713,00 valore massimo €/mq. 1.085,00. Capannoni produttivi min. €/mq. 230 valore massimo €/mq. 520,00.

- **Bene N° 3** - Stalla ubicata a Cervasca (CN) - via Cuneo 7

Stalla - portico aperto con area esclusiva di pertinenza. Il fabbricato prospetta su tutti i lati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 1565, Sub. 1, Categoria C7

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

Valore di stima del bene: € 52.710,00

La stima dei valori immobiliari è effettuata attraverso la metodica di tipo sintetico - comparativo, sulla base dell'ubicazione, delle risultanze metriche di analisi, dello stato di manutenzione del lotto, del complesso edilizio ove sono insediati i beni e della regolarità urbanistica del bene.

In ragione della documentazione agli atti e recuperata presso il Comune di Borgo San Dalmazzo (Cn), dei rilievi effettuati, è stata ricavata la superficie commerciale delle unità immobiliari, secondo la norma UNI 15733 ex 10750, ovvero in particolar modo sono stati adottati i seguenti parametri:

- 100% delle superfici calpestabili, delle superfici pareti divisorie interne, delle superfici pareti portanti interne e perimetrali (per immobile indipendente);
- 2% per superfici eccedenti detto limite.

Valori Omi Comune di Cervasca zona Extraurbana/ZONE AGRICOLE DEL TERRITORIO COMUNALE, Anno 2023 - Semestre 1 abitazioni di tipo economico con stato conservativo normale €/mq. min 780,00 - €/mq. max 1.150,00.

Borsini immobiliari abitazioni in stabili di seconda fascia min. €/mq. 713,00 valore massimo €/mq. 1.085,00. Capannoni produttivi min. €/mq. 230 valore massimo €/mq. 520,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Cascina Cervasca (CN) - via Cuneo 7	230,45 mq	300,00 €/mq	€ 69.135,00	100,00%	€ 69.135,00
Bene N° 2 - Cascina Cervasca (CN) - via Cuneo 7	144,00 mq	200,00 €/mq	€ 28.800,00	100,00%	€ 28.800,00
Bene N° 3 - Stalla Cervasca (CN) - via	351,40 mq	150,00 €/mq	€ 52.710,00	100,00%	€ 52.710,00

Cuneo 7						
					Valore di stima:	€ 150.645,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessuna

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.

Cuneo, li 19/11/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Capra Roberto

