
TRIBUNALE DI CUNEO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Lerda Roberto, nell'Esecuzione Immobiliare 7/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Dati Catastali	4
Stato conservativo	5
Parti Comuni	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia	7
Stima / Formazione lotti.....	8
Riserve e particolarità da segnalare	9
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 7/2025 del R.G.E.....	12
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 57.500,00	12
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	13



INCARICO

All'udienza del 14/04/2025, il sottoscritto Geom. Lerda Roberto, con studio in Piazza Papa Giovanni XXIII, 19 - 12025 - Dronero (CN), email studiord@alice.it, PEC roberto.lerda@geopec.it, Tel. 0171 917854, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/04/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Azienda agricola ubicata a Prunetto (CN) - BORGATA PIANEZZO N.13 (EX N.8), piano T-1

DESCRIZIONE

Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole così suddivisi : fabbricato adibito a stalla al piano terreno con annessa area di pertinenza destinata a corte e altro fabbricato adibito a deposito, sgombero e porticato al piano terreno con annessa area di pertinenza destinata a corte, con fienile e locali adibiti alla lavorazione e alla vendita delle carni al piano primo. L'unità immobiliare urbana si trova nella zona periferica del Comune di Prunetto (CN).

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Azienda agricola ubicata a Prunetto (CN) - BORGATA PIANEZZO N.13 (EX N.8), piano T-1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esegutati:

- **** Omissis **** (Usufrutto 1/2)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/2)



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

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)

CONFINI

I confini da nord in senso orario risultano essere i seguenti : foglio 10 particella 33, foglio 10 particella 35, foglio 10 particella 38, foglio 10 particella 312, foglio 10 particella 309, foglio 10 particella 310, strada vicinale da Pianezzo alla Bormida.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
LOCALI ADIBITI A VENDITA, LAVORAZIONE CARNI E LOCALI ACCESSORI	70,00 mq	86,00 mq	1	86,00 mq	2,80 m	1
LOCALE DEPOSITO, PORTICATO APERTO E LOCALE SGOMBERO	195,00 mq	216,00 mq	0,25	54,00 mq	3,77 m	T
FIENILE	80,00 mq	85,00 mq	0,20	17,00 mq	2,55 m	1
STALLA	242,00 mq	252,00 mq	0,5	126,00 mq	3,45 m	T
CONCIMAIA	40,00 mq	48,00 mq	0,1	4,80 mq	0,00 m	T
AREA DEL LOTTO	2839,00 mq	2839,00 mq	0,01	28,39 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				316,19 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				316,19 mq		

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	38	5		D10				1590 €	T-1	317 Sub.1-353



fabbricato adibito a fienile al piano primo con un'altezza media di circa 2,55, porzione di fabbricato adibito a porticato aperto con un'altezza media pari a circa 5,50 metri e porzione di fabbricato adibito a locale sgombero al piano terreno con un'altezza pari a circa 3,00 metri. La struttura portante risulta essere in muratura con blocchetti di cemento e la struttura del tetto in travi di legno con manto di copertura in tegole. Le murature interne ed esterne risultano essere in blocchetti di cemento e in parte con rivestimento in pietra. L'immobile è dotato di impianto elettrico esistente.

- porzione di fabbricato adibito a stalla al piano terreno con un'altezza media interna utile pari a circa 3,45. La struttura portante risulta essere in muratura con blocchetti in cemento e la struttura del tetto in travi di legno con manto di copertura in tegole. Le murature interne ed esterne risultano essere in blocchetti di cemento e in parte con rivestimento in pietra. I serramenti esterni risultano essere in ferro. L'immobile è dotato di impianto idrico esistente e di impianto elettrico esistente.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'unità immobiliare urbana risulta essere occupata dalla Sig.ra **** Omissis **** (debitore), dal Sig. **** Omissis **** (usufruttuario per 1/2 padre del debitore) e dalla Sig.ra **** Omissis **** (usufruttuario per 1/2 madre del debitore). Dalle verifiche effettuate relativamente agli immobili in oggetto non risultano registrati contratti di locazioni, il tutto meglio specificato nella dichiarazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate di Cuneo e nel Verbale di sopralluogo, allegati alla relazione peritale.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/01/2003	**** Omissis ****	DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO PARISI GIACOMO	25/01/2003	168257	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		UFFICIO PROVINCIALE DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI MONDOVI'	13/02/2003	1210	981
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
AGENZIA DELLE ENTRATE DI MONDOVI'	30/01/2003	313			



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di MONDOVI' aggiornate al 08/07/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **ATTO DI COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE**
Trascritto a MONDOVI' il 13/02/2003
Reg. gen. 1211 - Reg. part. 982
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
- **ATTO DI COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE**
Trascritto a MONDOVI' il 17/03/2005
Reg. gen. 2052 - Reg. part. 1473
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a MONDOVI' il 28/01/2025
Reg. gen. 532 - Reg. part. 453
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Si precisa che la quota di 1/1 è per il diritto di nuda proprietà.

NORMATIVA URBANISTICA

Nel Piano Regolatore Generale l'unità immobiliare urbana risulta essere inserita in AREE AGRICOLE, il tutto meglio specificato all'articolo 22 delle norme tecniche di attuazione (allegate alla relazione peritale) e all'articolo 25 delle norme tecniche di attuazione (prescrizioni idro-geologiche).

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. L'immobile risulta agibile.



- 1) Concessione Edilizia n.32/2002 rilasciata dal Comune di Prunetto (CN) in data 28/01/2003;
- 2) Certificato di Agibilità rilasciato dal Comune di Prunetto (CN) in data 11/02/2004;
- 3) Permesso di costruire n.03/2005 rilasciato dal Comune di Prunetto (CN) in data 13/04/2005;
- 4) Variante in corso d'opera al Permesso di costruire n.03/2005 con Permesso di Costruire n.02/2006 rilasciato dal Comune di Prunetto (CN) in data 02/02/2006;
- 5) Permesso di costruire n.15/2006 rilasciato dal Comune di Prunetto (CN) in data 10/10/2006.

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 esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione edilizia. Come riferito dal responsabile dell'ufficio tecnico comunale per quanto riguarda le lievi difformità interne ed esterne dei fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole, dovrà essere presentato, nei termini di Legge in base alla normativa vigente, presso il Comune di Prunetto (CN) un Permesso di Costruire in sanatoria con il pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, con una sanzione minima pari a € 1032,00 (milletrentadue/00) oltre ai diritti di segreteria. Successivamente dovrà essere presentata presso il Comune di Prunetto (CN) una Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) e dovranno essere rispettate le norme igienico-sanitarie e di sicurezza attualmente vigenti. Si precisa inoltre che non risultava essere presente il certificato energetico della porzione di fabbricato adibita a vendita e lavorazione carni, pertanto è stato redatto l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.) allegato alla relazione peritale. Si precisa che non esistono le dichiarazioni di conformità di tutti gli impianti esistenti.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dell'unità immobiliare urbana pignorata è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione degli immobili, 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** - Azienda agricola ubicata a Prunetto (CN) - BORGATA PIANEZZO N.13 (EX N.8), piano T-1
 Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole così suddivisi : fabbricato adibito a stalla al piano terreno con annessa area di pertinenza destinata a corte e altro fabbricato adibito a deposito, sgombero e porticato al piano terreno con annessa area di pertinenza destinata a corte, con fienile e locali adibiti alla lavorazione e alla vendita delle carni al piano primo. L'unità immobiliare urbana si trova nella zona periferica del Comune di Prunetto (CN).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 38, Sub. 5, Categoria D10, Graffato 317 Sub.1-353 Sub.1

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

Valore di stima del bene: € 88.533,20

Dalle indagini effettuate sul mercato immobiliare della zona si è potuto stabilire : come il parametro più rispondente alla valutazione sia la superficie espressa in metri quadrati e il prezzo di mercato di fabbricati similari della zona oscilla da € 280,00 a € 400,00 per metro quadrato. Perciò considerate l'ubicazione, le condizioni generali dei fabbricati, le pratiche edilizie (Permesso di Costruire in sanatoria e Segnalazione Certificata di Agibilità) da presentare presso il Comune di Prunetto (CN), la costruzione di un muro divisorio all'interno del locale adibito a stalla, il più probabile valore commerciale risulta essere pari a circa € 280,00 a metro quadrato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Azienda agricola Prunetto (CN) - BORGATA PIANEZZO N.13 (EX N.8), piano T-1	316,19 mq	280,00 €/mq	€ 88.533,20	100,00%	€ 88.533,20
				Valore di stima:	€ 88.533,20

Valore di stima: € 88.500,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Usufrutto di 1/2 della Signora ##### di anni 74 e Usufrutto di 1/2 del Signor ##### di anni 76.	35,00	%

Valore finale di stima: € 57.500,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si precisa che una parte della stalla pari a circa 48,00 metri quadrati insiste sul terreno confinante non oggetto di esecuzione immobiliare e di proprietà di altra ditta (il tutto meglio evidenziato nella planimetria catastale allegata alla relazione peritale), pertanto dovrà essere costruito un muro divisorio per delimitare il confine tra le due proprietà.



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.

Dronero, li 10/07/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Lerda Roberto

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - DONAZIONE ROGITO NOTAIO PARISI GIACOMO IN DATA 25/01/2003 REP. N.168257
- ✓ N° 2 Altri allegati - ATTI DI IMPEGNO A MANTENIMENTO DI DESTINAZIONE D'USO ROGITO NOT. PARISI GIACOMO DEL 25/01/2003 REP. N.168258 E ROGITO NOT. PARISI GIACOMO DEL 17/02/2005 REP. N. 220404
- ✓ N° 8 Foto - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ N° 1 Altri allegati - ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE
- ✓ N° 2 Altri allegati - ESTRATTO DI MAPPA DEL PIANO REGOLATORE GENERALE DEL COMUNE DI PRUNETTO E NORME DI ATTUAZIONE (ART.22)
- ✓ Altri allegati - PRATICHE EDILIZIE RILASCIATE DAL COMUNE DI PRUNETTO
- ✓ N° 1 Altri allegati - VISURA CATASTALE
- ✓ N° 1 Altri allegati - PLANIMETRIA CATASTALE DELL'UNITA' IMMOBILIARE URBANA
- ✓ N° 2 Altri allegati - ELABORATO PLANIMETRICO ED ELENCO SUBALTERNI
- ✓ N° 1 Altri allegati - DICHIARAZIONE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE DI CUNEO RELATIVAMENTE AI CONTRATTI DI LOCAZIONE
- ✓ N° 1 Altri allegati - VERBALE DI SOPRALLUOGO RELATIVAMENTE AI CONTRATTI AGRARI
- ✓ N° 1 Altri allegati - ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (A.P.E.)
- ✓ N° 1 Altri allegati - SCHEDA CONTROLLI PER UDIENZA EX ART.569 C.P.C.
- ✓ N° 1 Altri allegati - VISURA IPOTECARIA AGGIORNATA
- ✓ N° 1 Altri allegati - COPIA PERIZIA IN FORMATO PRIVACY



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Azienda agricola ubicata a Prunetto (CN) - BORGATA PIANEZZO N.13 (EX N.8), piano T-1
Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole così suddivisi : fabbricato adibito a stalla al piano terreno con annessa area di pertinenza destinata a corte e altro fabbricato adibito a deposito, sgombero e porticato al piano terreno con annessa area di pertinenza destinata a corte, con fienile e locali adibiti alla lavorazione e alla vendita delle carni al piano primo. L'unità immobiliare urbana si trova nella zona periferica del Comune di Prunetto (CN).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 38, Sub. 5, Categoria D10, Graffato 317 Sub.1-353 Sub.1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Nel Piano Regolatore Generale l'unità immobiliare urbana risulta essere inserita in AREE AGRICOLE, il tutto meglio specificato all'articolo 22 delle norme tecniche di attuazione (allegate alla relazione peritale) e all'articolo 25 delle norme tecniche di attuazione (prescrizioni idro-geologiche).

Prezzo base d'asta: € 57.500,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 7/2025 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 57.500,00

Bene N° 1 - Azienda agricola			
Ubicazione:	Prunetto (CN) - BORGATA PIANEZZO N.13 (EX N.8), piano T-1		
Diritto reale:	Nuda proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Azienda agricola Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 38, Sub. 5, Categoria D10, Graffato 317 Sub.1-353 Sub.1	Superficie	316,19 mq
Stato conservativo:	I fabbricati per funzioni produttive risultano essere in mediocre stato conservativo, pertanto necessitano di una ristrutturazione.		
Descrizione:	Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole così suddivisi : fabbricato adibito a stalla al piano terreno con annessa area di pertinenza destinata a corte e altro fabbricato adibito a deposito, sgombero e porticato al piano terreno con annessa area di pertinenza destinata a corte, con fienile e locali adibiti alla lavorazione e alla vendita delle carni al piano primo. L'unità immobiliare urbana si trova nella zona periferica del Comune di Prunetto (CN).		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'unità immobiliare urbana risulta essere occupata dalla Sig.ra **** Omissis **** (debitore), dal Sig. **** Omissis **** (usufruttuario per 1/2 padre del debitore) e dalla Sig.ra **** Omissis **** (usufruttuario per 1/2 madre del debitore). Dalle verifiche effettuate relativamente agli immobili in oggetto non risultano registrati contratti di locazioni, il tutto meglio specificato nella dichiarazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate di Cuneo e nel Verbale di sopralluogo, allegati alla relazione peritale.		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a MONDOVI' il 28/01/2025

Reg. gen. 532 - Reg. part. 453

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Si precisa che la quota di 1/1 è per il diritto di nuda proprietà.

