

TRIBUNALE DI CUNEO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Facchini Giuseppe, nell'Esecuzione Immobiliare 74/2025 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Pianfei (CN) - Strada Statale 564 Monregalese n. 8	5
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Pianfei (CN) - Strada Statale Monregalese n. 8.....	5
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Pianfei (CN) - Strada Statale 564 Monregalese n. 8	5
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Pianfei (CN) - Strada Statale 564 Monregalese n. 8.....	6
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Pianfei (CN) - Strada Statale 564 Monregalese n. 8	6
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Pianfei (CN) - Strada Statale Monregalese n. 8	6
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Pianfei (CN) - Strada Statale 564 Monregalese n. 8	6
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Pianfei (CN) - Strada Statale 564 Monregalese n. 8.....	6
Titolarità	7
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Pianfei (CN) - Strada Statale 564 Monregalese n. 8	7
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Pianfei (CN) - Strada Statale Monregalese n. 8	7
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Pianfei (CN) - Strada Statale 564 Monregalese n. 8	7
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Pianfei (CN) - Strada Statale 564 Monregalese n. 8.....	8
Confini.....	8
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Pianfei (CN) - Strada Statale 564 Monregalese n. 8	8
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Pianfei (CN) - Strada Statale Monregalese n. 8	8
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Pianfei (CN) - Strada Statale 564 Monregalese n. 8	8
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Pianfei (CN) - Strada Statale 564 Monregalese n. 8.....	8
Consistenza.....	8
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Pianfei (CN) - Strada Statale 564 Monregalese n. 8	8
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Pianfei (CN) - Strada Statale Monregalese n. 8	9
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Pianfei (CN) - Strada Statale 564 Monregalese n. 8	9
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Pianfei (CN) - Strada Statale 564 Monregalese n. 8.....	9
Cronistoria Dati Catastali.....	10
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Pianfei (CN) - Strada Statale 564 Monregalese n. 8.....	10
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Pianfei (CN) - Strada Statale Monregalese n. 8.....	10



Bene N° 3 - Deposito ubicato a Pianfei (CN) - Strada Statale 564 Monregalese n. 8.....	11
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Pianfei (CN) - Strada Statale 564 Monregalese n. 8	12
Dati Catastali	12
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Pianfei (CN) - Strada Statale 564 Monregalese n. 8.....	12
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Pianfei (CN) - Strada Statale Monregalese n. 8.....	12
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Pianfei (CN) - Strada Statale 564 Monregalese n. 8.....	13
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Pianfei (CN) - Strada Statale 564 Monregalese n. 8	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Pianfei (CN) - Strada Statale 564 Monregalese n. 8.....	14
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Pianfei (CN) - Strada Statale Monregalese n. 8.....	14
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Pianfei (CN) - Strada Statale 564 Monregalese n. 8.....	14
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Pianfei (CN) - Strada Statale 564 Monregalese n. 8	14
Stato di occupazione	14
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Pianfei (CN) - Strada Statale 564 Monregalese n. 8.....	15
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Pianfei (CN) - Strada Statale Monregalese n. 8.....	15
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Pianfei (CN) - Strada Statale 564 Monregalese n. 8.....	15
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Pianfei (CN) - Strada Statale 564 Monregalese n. 8	15
Provenienze Ventennali	15
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Pianfei (CN) - Strada Statale 564 Monregalese n. 8.....	16
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Pianfei (CN) - Strada Statale Monregalese n. 8.....	17
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Pianfei (CN) - Strada Statale 564 Monregalese n. 8.....	18
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Pianfei (CN) - Strada Statale 564 Monregalese n. 8	19
Formalità pregiudizievoli	20
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Pianfei (CN) - Strada Statale 564 Monregalese n. 8.....	20
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Pianfei (CN) - Strada Statale Monregalese n. 8.....	20
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Pianfei (CN) - Strada Statale 564 Monregalese n. 8.....	21
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Pianfei (CN) - Strada Statale 564 Monregalese n. 8	21
Normativa urbanistica	21
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Pianfei (CN) - Strada Statale 564 Monregalese n. 8.....	21
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Pianfei (CN) - Strada Statale Monregalese n. 8.....	21
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Pianfei (CN) - Strada Statale 564 Monregalese n. 8.....	21



Bene N° 4 - Terreno ubicato a Pianfei (CN) - Strada Statale 564 Monregalese n. 8	21
Regolarità edilizia	22
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Pianfei (CN) - Strada Statale 564 Monregalese n. 8.....	22
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Pianfei (CN) - Strada Statale Monregalese n. 8.....	22
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Pianfei (CN) - Strada Statale 564 Monregalese n. 8.....	22
Stima / Formazione lotti	23
Riepilogo bando d'asta.....	26
Lotto Unico	26
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 74/2025 del R.G.E.	27
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 132.237,00	27



INCARICO

All'udienza del 02/07/2025, il sottoscritto Geom. Facchini Giuseppe, con studio in Via Umberto I, 11 - 12073 - Ceva (CN), email facchinigiuseppe@virgilio.it, PEC giuseppe.facchini@geopec.it, Tel. 0174 700389, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/07/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Pianfei (CN) - Strada Statale 564 Monregalese n. 8
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Pianfei (CN) - Strada Statale Monregalese n. 8
- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Pianfei (CN) - Strada Statale 564 Monregalese n. 8
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Pianfei (CN) - Strada Statale 564 Monregalese n. 8

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PIANFEI (CN) - STRADA STATALE 564 MONREGALESE N. 8

Fabbricato residenziale, libero a tre lati, sito nel Comune di Pianfei in Strada Statale 564 Monregalese n. 8; unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati al foglio 11, particella 148, subalterno 7. La proprietà è sita in zona extra-urbana del Comune di Pianfei e dista circa 2 chilometri dal centro e dai principali servizi presenti nel Comune. La proprietà è composta da: due cantine al piano primo sotterraneo; ingresso, cucina, sala, soggiorno, ripostiglio, bagno, due disimpegni al piano terreno; tre camere, due bagni, due disimpegni, due balconi e terrazzo al piano primo; sgombero (sottotetto grezzo non abitabile) al piano secondo.

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

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A PIANFEI (CN) - STRADA STATALE MONREGALESE N. 8

Locale di deposito, libero a quattro lati, sito nel Comune di Pianfei in Strada Statale Monregalese n. 8; unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati al foglio 11, particella 151. La proprietà è sita in zona extra-urbana del Comune di Pianfei e dista circa 2 chilometri dal centro e dai principali servizi presenti nel Comune. La proprietà è composta da unico locale di deposito al piano terreno.

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

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A PIANFEI (CN) - STRADA STATALE 564 MONREGALESE N. 8



Locale di deposito, libero a quattro lati, sito nel Comune di Pianfei in Strada Statale 564 Monregalese n. 8; unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati al foglio 5, particella 490. La proprietà è sita in zona extra-urbana del Comune di Pianfei e dista circa 2 chilometri dal centro e dai principali servizi presenti nel Comune. La proprietà è composta da unico locale di deposito al piano terreno.

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

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PIANFEI (CN) - STRADA STATALE 564 MONREGALESE N. 8

Terreno agricolo sito nel Comune di Pianfei e censito al Catasto Terreni al foglio 5 particella 835. Il terreno dista circa 2 km dal centro abitato del Comune di Pianfei.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Pianfei (CN) - Strada Statale 564 Monregalese n. 8
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Pianfei (CN) - Strada Statale Monregalese n. 8
- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Pianfei (CN) - Strada Statale 564 Monregalese n. 8
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Pianfei (CN) - Strada Statale 564 Monregalese n. 8

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PIANFEI (CN) - STRADA STATALE 564 MONREGALESE N. 8

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

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A PIANFEI (CN) - STRADA STATALE MONREGALESE N. 8

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

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A PIANFEI (CN) - STRADA STATALE 564 MONREGALESE N. 8

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

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PIANFEI (CN) - STRADA STATALE 564 MONREGALESE N. 8



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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PIANFEI (CN) - STRADA STATALE 564 MONREGALESE N. 8

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A PIANFEI (CN) - STRADA STATALE MONREGALESE N. 8

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A PIANFEI (CN) - STRADA STATALE 564 MONREGALESE N. 8

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PIANFEI (CN) - STRADA STATALE 564 MONREGALESE N. 8

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PIANFEI (CN) - STRADA STATALE 564 MONREGALESE N. 8

Fabbricato di civile abitazione posto alle seguenti coerenze: sotto la terra; ai lati u.i.u. f. 11 n. 148 sub. 5 e 6, bealera e mappale 146; sopra il cielo.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A PIANFEI (CN) - STRADA STATALE MONREGALESE N. 8

Locale di deposito posto alle seguenti coerenze: sotto la terra; ai lati u.i.u. f. 11 n. 148 sub. 7, strada comunale e mappale 147; sopra il cielo.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A PIANFEI (CN) - STRADA STATALE 564 MONREGALESE N. 8

Locale di deposito posto alle seguenti coerenze: sotto la terra; ai lati mappale 835 (a due lati) e strada comunale; sopra il cielo.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PIANFEI (CN) - STRADA STATALE 564 MONREGALESE N. 8

Terreno agricolo posto alle seguenti coerenze: ai lati u.i.u. f. 5 n 490, particelle f. 5 n. 655, 488 e strada comunale.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PIANFEI (CN) - STRADA STATALE 564 MONREGALESE N. 8

Destinazione	Superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie Convenzional	Altezza	Piano
--------------	------------	------------	--------------	----------------------------	---------	-------



	Netta	Lorda		e		
Abitazione	200,00 mq	266,00 mq	1	266,00 mq	2,70 m	S1-T-1-2
Totale superficie convenzionale:				266,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				266,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A PIANFEI (CN) - STRADA STATALE MONREGALESE N. 8

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	41,00 mq	50,00 mq	1	50,00 mq	4,90 m	T
Totale superficie convenzionale:				50,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				50,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A PIANFEI (CN) - STRADA STATALE 564 MONREGALESE N. 8

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	33,00 mq	64,00 mq	1	64,00 mq	2,75 m	T
Totale superficie convenzionale:				64,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				64,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PIANFEI (CN) - STRADA STATALE 564 MONREGALESE N. 8

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	1137,00 mq	1137,00 mq	1	1137,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1137,00 mq		



Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	1137,00 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PIANFEI (CN) - STRADA STATALE 564 MONREGALESE N. 8

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/01/2004 al 20/05/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 40 Categoria A3 Cl.U, Cons. 9,5 vani Rendita € 294,38 Piano S1-T-1-2
Dal 20/05/2009 al 30/04/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 40 Categoria A3 Cl.U, Cons. 9,5 vani Rendita € 294,38 Piano S1-T-1-2
Dal 30/04/2010 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 40 Categoria A3 Cl.U, Cons. 9,5 vani Superficie catastale 265 mq Rendita € 294,38 Piano S1-T-1-2
Dal 09/11/2015 al 24/10/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 148, Sub. 7 Categoria A3 Cl.U, Cons. 9,5 vani Superficie catastale 266 mq Rendita € 294,38 Piano S1-T-1-2

La ditta corrisponde all'intestazione catastale.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A PIANFEI (CN) - STRADA STATALE MONREGALESE N. 8

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1992 al 20/05/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 151 Categoria C2 Cl.1, Cons. 41 Rendita € 71,99 Piano T
Dal 20/05/2009 al 30/04/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 151 Categoria C2



		Cl.1, Cons. 41 Rendita € 71,99 Piano T
Dal 30/04/2010 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 151 Categoria C2 Cl.1, Cons. 41 Rendita € 71,99 Piano T
Dal 09/11/2015 al 24/10/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 151 Categoria C2 Cl.1, Cons. 41 Superficie catastale 50 mq Rendita € 71,99 Piano T

La ditta corrisponde all'intestazione catastale.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A PIANFEI (CN) - STRADA STATALE 564 MONREGALESE N. 8

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1992 al 20/05/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 490 Categoria C2 Cl.2, Cons. 17 Rendita € 35,12 Piano T
Dal 20/05/2009 al 30/04/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 490 Categoria C2 Cl.2, Cons. 17 Rendita € 35,12 Piano T
Dal 30/04/2010 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 490 Categoria C2 Cl.2, Cons. 17 Rendita € 35,12 Piano T
Dal 09/11/2015 al 10/10/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 490 Categoria C2 Cl.2, Cons. 17 Superficie catastale 36 mq Rendita € 35,12 Piano T
Dal 10/10/2025 al 24/10/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 490 Categoria C2 Cl.2, Cons. 33 Superficie catastale 64 mq Rendita € 68,17 Piano T



La ditta corrisponde all'intestazione catastale.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PIANFEI (CN) - STRADA STATALE 564 MONREGALESE N. 8

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/05/2004 al 20/05/2009	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 5, Part. 835 Qualità Prato arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.11.37 Reddito dominicale € 3,82 Reddito agrario € 2,94
Dal 20/05/2009 al 30/04/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 5, Part. 835 Qualità Prato arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.11.37 Reddito dominicale € 3,82 Reddito agrario € 2,94
Dal 30/04/2010 al 24/10/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 5, Part. 835 Qualità Prato arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.11.37 Reddito dominicale € 3,82 Reddito agrario € 2,94

La ditta corrisponde all'intestazione catastale.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PIANFEI (CN) - STRADA STATALE 564 MONREGALESE N. 8

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	11	148	7		A3	U	9,5 vani	266 mq	294,38 €	S1-T-1-2	

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 - DEPOSITO UBICATO A PIANFEI (CN) - STRADA STATALE MONREGALESE N. 8



Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	151			C2	1	41	50 mq	71,99 €	T	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A PIANFEI (CN) - STRADA STATALE 564 MONREGALESE N. 8

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	490			C2	2	33	64 mq	68,17 €	T	

Corrispondenza catastale

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

Si precisa che lo stato dei luoghi dell'unità immobiliare corrisponde alla planimetria catastale aggiornata a seguito della Variazione Catastale del 10/10/2025 protocollo n. CN0217255/2025 per esatta rappresentazione grafica, esatto computo della consistenza e diversa distribuzione degli spazi interni.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PIANFEI (CN) - STRADA STATALE 564 MONREGALESE N. 8

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
5	835				Prato	2	00.11.37	3,82 €	2,84 €		



					arborato		mq			
--	--	--	--	--	----------	--	----	--	--	--

Corrispondenza catastale

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PIANFEI (CN) - STRADA STATALE 564 MONREGALESE N. 8

Il fabbricato di civile abitazione si presenta in normali condizioni di manutenzione e statica; la struttura portante è in muratura mista pietre/mattoni con tamponamenti in muratura; le pareti interne sono intonacate e tinteggiate; i pavimenti sono in piastrelle tipo monocottura; i bagni sono completi di tutti gli accessori; la porta d'ingresso all'unità immobiliare è in legno tamburato; gli infissi esterni sono in legno con vetro semplice.

L'impianto elettrico è presente ma essendo risalente all'epoca di realizzazione dell'immobile è privo di certificazione; l'impianto di riscaldamento è in corso di adeguamento deve essere installata, come previsto, la nuova caldaia a pellet in sostituzione della vecchia caldaia a gasolio.

Il tetto in legno è stato rifatto recentemente, il sottotetto è stato coibentato e le pareti esterne sono state oggetto di realizzazione di cappotto termico; sul tetto sono stati installati i pannelli fotovoltaici e nel sottotetto sono state posate n. 3 batterie di accumulo.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A PIANFEI (CN) - STRADA STATALE MONREGALESE N. 8

Il locale di deposito si presenta in normali condizioni di manutenzione e statica; la struttura è in muratura portante con tamponamenti in muratura; le pareti interne sono intonacate; il pavimento è in battuto di cemento; le porte d'ingresso all'unità immobiliare sono in metallo basculanti e gli infissi esterni sono in ferro con vetro semplice.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A PIANFEI (CN) - STRADA STATALE 564 MONREGALESE N. 8

Il locale di deposito si presenta in discrete condizioni di manutenzione e statica; la struttura portante è in muratura di mattoni con tamponamenti in muratura; il pavimento è in battuto di cemento; le porte d'ingresso sono in legno tamburato e gli infissi esterni sono in legno con vetro semplice.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PIANFEI (CN) - STRADA STATALE 564 MONREGALESE N. 8

Il terreno agricolo ricade in zona collinare con andamento del fondo inclinato. l'accesso avviene tramite la strada comunale. Il terreno attualmente è incolto.

STATO DI OCCUPAZIONE



BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PIANFEI (CN) - STRADA STATALE 564 MONREGALESE N. 8

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

Contratto di Locazione registrato in data 21/06/2021 al n. 003342-serie 3T. Canone mensile € 250,00.

Unità immobiliari oggetto del contratto:

- Fabbricato civile f. 11 n. 148 sub. 7;
- Deposito f. 11 n. 151;
- Deposito f. 5 n. 490.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A PIANFEI (CN) - STRADA STATALE MONREGALESE N. 8

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

Contratto di Locazione registrato in data 21/06/2021 al n. 003342-serie 3T. Canone mensile € 250,00.

Unità immobiliari oggetto del contratto:

- Fabbricato civile f. 11 n. 148 sub. 7;
- Deposito f. 11 n. 151;
- Deposito f. 5 n. 490.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A PIANFEI (CN) - STRADA STATALE 564 MONREGALESE N. 8

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

Contratto di Locazione registrato in data 21/06/2021 al n. 003342-serie 3T. Canone mensile € 250,00.

Unità immobiliari oggetto del contratto:

- Fabbricato civile f. 11 n. 148 sub. 7;
- Deposito f. 11 n. 151;
- Deposito f. 5 n. 490.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PIANFEI (CN) - STRADA STATALE 564 MONREGALESE N. 8

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI



BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PIANFEI (CN) - STRADA STATALE 564 MONREGALESE
N. 8

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/12/1991 al 20/05/2009	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			30/12/1991		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		MONDOVI'	26/06/1992	41	1178
Dal 20/05/2009 al 30/04/2010	**** Omissis ****	RICONGIUGIMENTO DI USUFRUTTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			20/05/2009		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		CUNEO	28/10/2009	CN0384050	
Dal 30/04/2010 al 24/10/2025	**** Omissis ****	ATTO DI DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO RENAUDO GIUSEPPE	30/04/2010	41748	6002
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		MONDOVI'	13/05/2010	3974	3019
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		CUNEO	11/05/2010	2433	

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A PIANFEI (CN) - STRADA STATALE MONREGALESE N. 8

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/12/1991 al 20/05/2009	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			30/12/1991		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/05/2009 al 30/04/2010	**** Omissis ****	MONDOVI'	26/06/1992	41	1178
		RICONGIUGIMENTO DI USUFRUTTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			20/05/2009		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Dal 30/04/2010 al 24/10/2025	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		CUNEO	28/10/2009	CN0384050	
		ATTO DI DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO RENAUDO GIUSEPPE	30/04/2010	41748	6002
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		MONDOVI'	13/05/2010	3974	3019
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



		CUNEO	11/05/2010	2433	
--	--	-------	------------	------	--

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A PIANFEI (CN) - STRADA STATALE 564 MONREGALESE N. 8

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/12/1991 al 20/05/2009	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			30/12/1991		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		MONDOVI'	26/06/1992	41	1178
Dal 20/05/2009 al 30/04/2010	**** Omissis ****	RICONGIUGIMENTO DI USUFRUTTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			20/05/2009		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		CUNEO	28/10/2009	CN0384050	
Dal 30/04/2010 al 24/10/2025	**** Omissis ****	ATTO DI DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO RENAUDO GIUSEPPE	30/04/2010	41748	6002
		Trascrizione			



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		MONDOVI'	13/05/2010	3974	3019
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		CUNEO	11/05/2010	2433	

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PIANFEI (CN) - STRADA STATALE 564 MONREGALESE N. 8

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/12/1991 al 20/05/2009	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			30/12/1991		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		MONDOVI'	26/06/1992	41	1178
Dal 20/05/2009 al 30/04/2010	**** Omissis ****	RICONGIUGIMENTO DI USUFRUTTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			20/05/2009		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		CUNEO	28/10/2009	CN0384050	
Dal 30/04/2010 al	**** Omissis ****	ATTO DI DIVISIONE			



24/10/2025		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO RENAUDO GIUSEPPE	30/04/2010	41748	6002
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		MONDOVI'	13/05/2010	3974	3019
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		CUNEO	11/05/2010	2433	

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PIANFEI (CN) - STRADA STATALE 564 MONREGALESE N. 8

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Mondovì il 09/06/2025
Reg. gen. 4302 - Reg. part. 3611
Quota: 100%
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A PIANFEI (CN) - STRADA STATALE MONREGALESE N. 8

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Mondovì il 09/06/2025
Reg. gen. 4302 - Reg. part. 3611
Quota: 100%
A favore di **** Omissis ****



Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A PIANFEI (CN) - STRADA STATALE 564 MONREGALESE N. 8

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Mondovì il 09/06/2025
Reg. gen. 4302 - Reg. part. 3611
Quota: 100%
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PIANFEI (CN) - STRADA STATALE 564 MONREGALESE N. 8

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Mondovì il 09/06/2025
Reg. gen. 4302 - Reg. part. 3611
Quota: 100%
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PIANFEI (CN) - STRADA STATALE 564 MONREGALESE N. 8

Aree residenziali edificate di recupero del capoluogo e dei nuclei rurali (art. 12 delle N. di A.) - Br.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A PIANFEI (CN) - STRADA STATALE MONREGALESE N. 8

Aree residenziali edificate di recupero del capoluogo e dei nuclei rurali (art. 12 delle N. di A.) - Br.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A PIANFEI (CN) - STRADA STATALE 564 MONREGALESE N. 8

Area destinata ad attività agricola (art. 26 delle N. di A.) - E1.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PIANFEI (CN) - STRADA STATALE 564 MONREGALESE N. 8



Area destinata ad attività agricola (art. 26 delle N. di A.) - E1.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PIANFEI (CN) - STRADA STATALE 564 MONREGALESE N. 8

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Da verifica eseguita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pianfei è stato riscontrato che sono presenti i seguenti provvedimenti amministrativi e precisamente:

- CilaSuperbonus - PRZRNI41D67D205T-11042022-0932;
- SCIA_Edilizia - PRZRNI41D67D205T-25052022-0956.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

Attestato di Prestazione Energetica N. Certificato: 2025 100537 0092 del 09/10/2025, classe energetica E, indice di prestazione energetica globale 194,28 kWh/m2anno, valido fino al 31/12/2026.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A PIANFEI (CN) - STRADA STATALE MONREGALESE N. 8

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Da verifica eseguita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pianfei è stato riscontrato che non sono stati presentati nessun provvedimento amministrativo.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A PIANFEI (CN) - STRADA STATALE 564 MONREGALESE N. 8

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Da verifica eseguita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pianfei è stato riscontrato che non sono stati presentati nessun provvedimento amministrativo.



Dal sopralluogo effettuato si riscontrano delle opere in difformità rispetto alla planimetria catastale del 15/07/1986; la difformità consiste nella demolizione di una tramezza interna che divide in due l'unico vano. E' presente, inoltre, una struttura coerente il locale di deposito avente destinazione tettoia aperta a due lati (ovest e nord) che non può essere regolarizzata in quanto non rispetta le distanze dalla strada comunale e pertanto deve essere demolita. Tale difformità potrà essere regolarizzata tramite una pratica edilizia; il costo totale stimato da sostenere è di € 5'000,00; tale importo è comprensivo di spese tecniche, diritti, Oblazione, Oneri, costi di demolizione, carico, trasporto e smaltimento in discarica.

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** - Fabbricato civile ubicato a Pianfei (CN) - Strada Statale 564 Monregalese n. 8
Fabbricato residenziale, libero a tre lati, sito nel Comune di Pianfei in Strada Statale 564 Monregalese n. 8; unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati al foglio 11, particella 148, subalterno 7. La proprietà è sita in zona extra-urbana del Comune di Pianfei e dista circa 2 chilometri dal centro e dai principali servizi presenti nel Comune. La proprietà è composta da: due cantine al piano primo sotterraneo; ingresso, cucina, sala, soggiorno, ripostiglio, bagno, due disimpegni al piano terreno; tre camere, due bagni, due disimpegni, due balconi e terrazzo al piano primo; sgombero (sottotetto grezzo non abitabile) al piano secondo.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 148, Sub. 7, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 119.700,00
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Pianfei (CN) - Strada Statale Monregalese n. 8
Locale di deposito, libero a quattro lati, sito nel Comune di Pianfei in Strada Statale Monregalese n. 8; unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati al foglio 11, particella 151. La proprietà è sita in zona extra-urbana del Comune di Pianfei e dista circa 2 chilometri dal centro e dai principali servizi presenti nel Comune. La proprietà è composta da unico locale di deposito al piano terreno.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 151, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 10.000,00



- Bene N° 3** - Deposito ubicato a Pianfei (CN) - Strada Statale 564 Monregalese n. 8
 Locale di deposito, libero a quattro lati, sito nel Comune di Pianfei in Strada Statale 564 Monregalese n. 8; unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati al foglio 5, particella 490. La proprietà è sita in zona extra-urbana del Comune di Pianfei e dista circa 2 chilometri dal centro e dai principali servizi presenti nel Comune. La proprietà è composta da unico locale di deposito al piano terreno.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 490, Categoria C2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 6.400,00
- Bene N° 4** - Terreno ubicato a Pianfei (CN) - Strada Statale 564 Monregalese n. 8
 Terreno agricolo sito nel Comune di Pianfei e censito al Catasto Terreni al foglio 5 particella 835. Il terreno dista circa 2 km dal centro abitato del Comune di Pianfei.
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 835, Qualità Prato arborato
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 1.137,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Pianfei (CN) - Strada Statale 564 Monregalese n. 8	266,00 mq	450,00 €/mq	€ 119.700,00	100,00%	€ 119.700,00
Bene N° 2 - Deposito Pianfei (CN) - Strada Statale Monregalese n. 8	50,00 mq	200,00 €/mq	€ 10.000,00	100,00%	€ 10.000,00
Bene N° 3 - Deposito Pianfei (CN) - Strada Statale 564 Monregalese n. 8	64,00 mq	100,00 €/mq	€ 6.400,00	100,00%	€ 6.400,00
Bene N° 4 - Terreno Pianfei (CN) - Strada Statale 564 Monregalese n. 8	1137,00 mq	1,00 €/mq	€ 1.137,00	100,00%	€ 1.137,00
Valore di stima:					€ 137.237,00

Valore di stima: € 137.237,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5000,00	€

Valore finale di stima: € 132.237,00



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.

Ceva, li 24/10/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Facchini Giuseppe

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Visure e schede catastali - Visura catastale per soggetto - Pianfei - Catasto Fabbricati
- ✓ Visure e schede catastali - Visura catastale per soggetto - Pianfei - Catasto Terreni
- ✓ Estratti di mappa - Pianfei - scala 1-2000
- ✓ Estratti di mappa - Ingrandimento di mappa - Pianfei - scala 1-1000
- ✓ Altri allegati - Estratto di P.R.G.C. e norme di attuazione
- ✓ Planimetrie catastali - Pianfei - f. 11 n. 148 sub. 7 - scala 1-200
- ✓ Planimetrie catastali - Pianfei - f. 11 n. 151 - scala 1-200
- ✓ Planimetrie catastali - Pianfei - f. 5 n. 490 - scala 1-200
- ✓ Altri allegati - Planimetria - Pianfei - f. 11 n. 148 sub. 7 - scala 1-100
- ✓ Altri allegati - Planimetria - Pianfei - f. 11 n. 151 - scala 1-100
- ✓ Altri allegati - Planimetria - Pianfei - f. 5 n. 490 - scala 1-100
- ✓ Altri allegati - Pratica di variazione catastale Pianfei - f. 5 n. 490
- ✓ Altri allegati - Attestato di Prestazione Energetica - Pianfei - f. 11 n. 148 sub. 7
- ✓ Altri allegati - Contratto di locazione con estremi di registrazione
- ✓ Altri allegati - CilaSuperbonus - PRZRNI41D67D205T-11042022-0932
- ✓ Altri allegati - SCIA_Edilizia - PRZRNI41D67D205T-25052022-0956
- ✓ Foto - Documentazione fotografica



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Pianfei (CN) - Strada Statale 564 Monregalese n. 8
Fabbricato residenziale, libero a tre lati, sito nel Comune di Pianfei in Strada Statale 564 Monregalese n. 8; unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati al foglio 11, particella 148, subalterno 7. La proprietà è sita in zona extra-urbana del Comune di Pianfei e dista circa 2 chilometri dal centro e dai principali servizi presenti nel Comune. La proprietà è composta da: due cantine al piano primo sotterraneo; ingresso, cucina, sala, soggiorno, ripostiglio, bagno, due disimpegni al piano terreno; tre camere, due bagni, due disimpegni, due balconi e terrazzo al piano primo; sgombero (sottotetto grezzo non abitabile) al piano secondo.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 148, Sub. 7, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Aree residenziali edificate di recupero del capoluogo e dei nuclei rurali (art. 12 delle N. di A.) - Br.
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Pianfei (CN) - Strada Statale Monregalese n. 8
Locale di deposito, libero a quattro lati, sito nel Comune di Pianfei in Strada Statale Monregalese n. 8; unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati al foglio 11, particella 151. La proprietà è sita in zona extra-urbana del Comune di Pianfei e dista circa 2 chilometri dal centro e dai principali servizi presenti nel Comune. La proprietà è composta da unico locale di deposito al piano terreno.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 151, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Aree residenziali edificate di recupero del capoluogo e dei nuclei rurali (art. 12 delle N. di A.) - Br.
- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Pianfei (CN) - Strada Statale 564 Monregalese n. 8
Locale di deposito, libero a quattro lati, sito nel Comune di Pianfei in Strada Statale 564 Monregalese n. 8; unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati al foglio 5, particella 490. La proprietà è sita in zona extra-urbana del Comune di Pianfei e dista circa 2 chilometri dal centro e dai principali servizi presenti nel Comune. La proprietà è composta da unico locale di deposito al piano terreno.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 490, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Area destinata ad attività agricola (art. 26 delle N. di A.) - E1.
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Pianfei (CN) - Strada Statale 564 Monregalese n. 8
Terreno agricolo sito nel Comune di Pianfei e censito al Catasto Terreni al foglio 5 particella 835. Il terreno dista circa 2 km dal centro abitato del Comune di Pianfei.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 835, Qualità Prato arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Area destinata ad attività agricola (art. 26 delle N. di A.) - E1.

Prezzo base d'asta: € 132.237,00



SCHEMA RIASSUNTIVO

ESECUZIONE IMMOBILIARE 74/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 132.237,00

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Pianfei (CN) - Strada Statale 564 Monregalese n. 8		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 148, Sub. 7, Categoria A3	Superficie	266,00 mq
Descrizione:	Fabbricato residenziale, libero a tre lati, sito nel Comune di Pianfei in Strada Statale 564 Monregalese n. 8; unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati al foglio 11, particella 148, subalterno 7. La proprietà è sita in zona extra-urbana del Comune di Pianfei e dista circa 2 chilometri dal centro e dai principali servizi presenti nel Comune. La proprietà è composta da: due cantine al piano primo sotterraneo; ingresso, cucina, sala, soggiorno, ripostiglio, bagno, due disimpegni al piano terreno; tre camere, due bagni, due disimpegni, due balconi e terrazzo al piano primo; sgombero (sottotetto grezzo non abitabile) al piano secondo.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Bene N° 2 - Deposito			
Ubicazione:	Pianfei (CN) - Strada Statale Monregalese n. 8		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 151, Categoria C2	Superficie	50,00 mq
Descrizione:	Locale di deposito, libero a quattro lati, sito nel Comune di Pianfei in Strada Statale Monregalese n. 8; unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati al foglio 11, particella 151. La proprietà è sita in zona extra-urbana del Comune di Pianfei e dista circa 2 chilometri dal centro e dai principali servizi presenti nel Comune. La proprietà è composta da unico locale di deposito al piano terreno.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Bene N° 3 - Deposito			
Ubicazione:	Pianfei (CN) - Strada Statale 564 Monregalese n. 8		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1



Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 490, Categoria C2	Superficie	64,00 mq
Descrizione:	Locale di deposito, libero a quattro lati, sito nel Comune di Pianfei in Strada Statale 564 Monregalese n. 8; unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati al foglio 5, particella 490. La proprietà è sita in zona extra-urbana del Comune di Pianfei e dista circa 2 chilometri dal centro e dai principali servizi presenti nel Comune. La proprietà è composta da unico locale di deposito al piano terreno.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Bene N° 4 - Terreno			
Ubicazione:	Pianfei (CN) - Strada Statale 564 Monregalese n. 8		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 835, Qualità Prato arborato	Superficie	1137,00 mq
Descrizione:	Terreno agricolo sito nel Comune di Pianfei e censito al Catasto Terreni al foglio 5 particella 835. Il terreno dista circa 2 km dal centro abitato del Comune di Pianfei.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

