
TRIBUNALE DI CUNEO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Boglio Claudio, nell'Esecuzione Immobiliare 42/2025 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	6
Premessa	6



Lotto 2	23
Descrizione	24
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a San Damiano Macra (CN) - Borgata Paolini , piano T-1-2	24
Bene N° 3 - Terreno ubicato a San Damiano Macra (CN) - Borgata Paolini.....	24
Completezza documentazione ex art. 567.....	24
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a San Damiano Macra (CN) - Borgata Paolini , piano T-1-2	24
Bene N° 3 - Terreno ubicato a San Damiano Macra (CN) - Borgata Paolini.....	24
Titolarità.....	24
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a San Damiano Macra (CN) - Borgata Paolini , piano T-1-2	24
Bene N° 3 - Terreno ubicato a San Damiano Macra (CN) - Borgata Paolini.....	25
Confini	25
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a San Damiano Macra (CN) - Borgata Paolini , piano T-1-2	25
Bene N° 3 - Terreno ubicato a San Damiano Macra (CN) - Borgata Paolini.....	25
Consistenza	26
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a San Damiano Macra (CN) - Borgata Paolini , piano T-1-2	26



Bene N° 3 - Terreno ubicato a San Damiano Macra (CN) - Borgata Paolini.....	26
Cronistoria Dati Catastali	26
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a San Damiano Macra (CN) - Borgata Paolini , piano T-1-2	26
Bene N° 3 - Terreno ubicato a San Damiano Macra (CN) - Borgata Paolini.....	27
Dati Catastali.....	27
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a San Damiano Macra (CN) - Borgata Paolini , piano T-1-2	27
Bene N° 3 - Terreno ubicato a San Damiano Macra (CN) - Borgata Paolini.....	28
Precisazioni	28
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a San Damiano Macra (CN) - Borgata Paolini , piano T-1-2	28
Stato conservativo	28
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a San Damiano Macra (CN) - Borgata Paolini , piano T-1-2	28
Bene N° 3 - Terreno ubicato a San Damiano Macra (CN) - Borgata Paolini.....	28
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	29
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a San Damiano Macra (CN) - Borgata Paolini , piano T-1-2	29
Stato di occupazione.....	29
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a San Damiano Macra (CN) - Borgata Paolini , piano T-1-2	29
Bene N° 3 - Terreno ubicato a San Damiano Macra (CN) - Borgata Paolini.....	30
Provenienze Ventennali.....	30
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a San Damiano Macra (CN) - Borgata Paolini , piano T-1-2	30
Bene N° 3 - Terreno ubicato a San Damiano Macra (CN) - Borgata Paolini.....	31
Formalità pregiudizievoli.....	32
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a San Damiano Macra (CN) - Borgata Paolini , piano T-1-2	32
Bene N° 3 - Terreno ubicato a San Damiano Macra (CN) - Borgata Paolini.....	33
Normativa urbanistica.....	34
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a San Damiano Macra (CN) - Borgata Paolini , piano T-1-2	34
Bene N° 3 - Terreno ubicato a San Damiano Macra (CN) - Borgata Paolini.....	35
Regolarità edilizia.....	35
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a San Damiano Macra (CN) - Borgata Paolini , piano T-1-2	35
Vincoli od oneri condominiali	37
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a San Damiano Macra (CN) - Borgata Paolini , piano T-1-2	37
Bene N° 3 - Terreno ubicato a San Damiano Macra (CN) - Borgata Paolini.....	37
Stima / Formazione lotti.....	38



.....	38
Lotto 2	39
Riserve e particolarità da segnalare	40
Riepilogo bando d'asta	41
.....	41
Lotto 2	41
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 42/2025 del R.G.E.....	43
.....	43
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 40.631,75	44
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	45
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Fossano (CN) - Via Villamirana n.14, piano T-1	45
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a San Damiano Macra (CN) - Borgata Paolini , piano T-1-2	46
Bene N° 3 - Terreno ubicato a San Damiano Macra (CN) - Borgata Paolini.....	47
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Entracque (CN) - Strada Spianta.....	47



INCARICO

In data 25/03/2025, il sottoscritto Geom. Boglio Claudio, con studio in Corso Italia, 108 - 12037 - Saluzzo (CN), email: tecnico@studioboglio.it - PEC claudio.boglio@geopec.it Tel. 017545095, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/03/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a San Damiano Macra (CN) - Borgata Paolini , piano T-1-2
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a San Damiano Macra (CN) - Borgata Paolini
-



































LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a San Damiano Macra (CN) - Borgata Paolini , piano T-1-2
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a San Damiano Macra (CN) - Borgata Paolini

DESCRIZIONE

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN DAMIANO MACRA (CN) - BORGATA PAOLINI , PIANO T-1-2

Il bene è costituito da rustico in zona montana recuperato ad uso abitativo, sviluppantesi su 3 livelli.

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 - TERRENO UBICATO A SAN DAMIANO MACRA (CN) - BORGATA PAOLINI

Il bene è costituito da terreno seminativo, ubicato in zona collinare.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN DAMIANO MACRA (CN) - BORGATA PAOLINI , PIANO T-1-2

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

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SAN DAMIANO MACRA (CN) - BORGATA PAOLINI

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

TITOLARITÀ

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN DAMIANO MACRA (CN) - BORGATA PAOLINI , PIANO T-1-2

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



- **** Omissis **** (Proprietà 3/4)

nonché ai seguenti comproprietari non esegutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 2/8)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 3/4)

**** Omissis ****

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SAN DAMIANO MACRA (CN) - BORGATA PAOLINI

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

- **** Omissis **** (Proprietà 3/4)

nonché ai seguenti comproprietari non esegutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 3/4)

**** Omissis ****

CONFINI

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN DAMIANO MACRA (CN) - BORGATA PAOLINI , PIANO T-1-2

NORD: strada pubblica

EST: confina con la particella 538.

SUD: confina con la particella 569.

OVEST: confina con la particella 841.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SAN DAMIANO MACRA (CN) - BORGATA PAOLINI

NORD: confina con la particella 537.

EST: confina con la particella 567 - 839.

SUD: confina con la particella 564 - 565.

OVEST: confina con la particella 569 - 579.



CONSISTENZA

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN DAMIANO MACRA (CN) - BORGATA PAOLINI ,
PIANO T-1-2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	49,17 mq	86,63 mq	0,20	17,33 mq	1,80 m	T
Abitazione	49,30 mq	78,22 mq	1	78,22 mq	2,75 m	1
Abitazione	54,00 mq	78,22 mq	0,50	39,11 mq	2,75 m	2
Totale superficie convenzionale:				134,66 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				134,66 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SAN DAMIANO MACRA (CN) - BORGATA PAOLINI

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	1640,00 mq	1640,00 mq	1	1640,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				1640,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1640,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN DAMIANO MACRA (CN) - BORGATA PAOLINI ,
PIANO T-1-2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/11/2012 al 29/09/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 846, Sub. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 8,0 Rendita € 99,16
Dal 29/09/2015 al 10/05/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 846, Sub. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 8,0 Rendita € 99,16



Dal 10/05/2021 al 13/11/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 846, Sub. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 8,0 Superficie catastale 222 mq Rendita € 99,16
------------------------------	-------------------	---

**** Omissis ****

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SAN DAMIANO MACRA (CN) - BORGATA PAOLINI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/12/1985 al 29/09/2015	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 14, Part. 568 Qualità Seminativo Cl.5 Superficie (ha are ca) 0.16.40 Reddito dominicale € 0,34 Reddito agrario € 2,96
Dal 29/09/2015 al 10/05/2021	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 14, Part. 568 Qualità Seminativo Cl.5 Superficie (ha are ca) 0.16.40 Reddito dominicale € 0,34 Reddito agrario € 2,96
Dal 10/05/2021 al 13/11/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 14, Part. 568 Qualità Seminativo Cl.5 Superficie (ha are ca) 0.16.40 Reddito dominicale € 0,34 Reddito agrario € 2,96

**** Omissis ****

DATI CATASTALI

**BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN DAMIANO MACRA (CN) - BORGATA PAOLINI ,
PIANO T-1-2**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	846	1		A4	2	8	222 mq	99,16 €	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° 3 - TERRENO UBICATO A SAN DAMIANO MACRA (CN) - BORGATA PAOLINI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
14	568				Seminativo	05	1640 mq	0,34 €	2,96 €	

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° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN DAMIANO MACRA (CN) - BORGATA PAOLINI , PIANO T-1-2

I vani posti al piano 2° (Sottotetto) come evidenziati in colore rosso nella planimetria allegata, sono oggi allo stato di 'rustico' ovvero il tetto è finito con tavolato in legno a vista e sono state realizzate le tramezzature, mentre mancano intonaci, pavimenti, impianti termico, elettrico, idrico. Di tale aspetto è stato tenuto conto nella parametrizzazione di valore

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN DAMIANO MACRA (CN) - BORGATA PAOLINI , PIANO T-1-2

L'immobile si presenta in discreto stato di conservazione, con struttura portante in muratura di pietra solida e copertura in legno con manto di coppi in buone condizioni generali. Gli ambienti interni risultano ordinati e funzionali, con finiture tradizionali e pavimentazioni in cotto e ceramica in buono stato. Sono consigliabili interventi di manutenzione ordinaria sugli intonaci interni ed esterni, il ripristino dei balconi in legno e una verifica generale degli impianti, in particolare dell'impianto elettrico, ai fini dell'eventuale adeguamento alla normativa vigente.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SAN DAMIANO MACRA (CN) - BORGATA PAOLINI

Il bene oggetto di valutazione è costituito da un terreno a destinazione agricola, sito nel Comune di San Damiano Macra (CN), ubicato in zona collinare. Il lotto presenta una morfologia in declivio, con pendenza naturale verso valle, tipica della conformazione del territorio.



La superficie è coperta da erba alta e vegetazione spontanea, con presenza diffusa di alberi di medio fusto e cespugli.

Il terreno non risulta recintato, né oggetto di recenti interventi di sistemazione o manutenzione.

Le condizioni generali possono definirsi mediocri, con necessità di sfalcio, pulizia e ordinaria manutenzione, al fine di garantire la fruibilità del bene e la tutela della stabilità del suolo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN DAMIANO MACRA (CN) - BORGATA PAOLINI , PIANO T-1-2

Trattasi di fabbricato ad uso abitativo posto in borgata montana, di difficile accesso, realizzato con struttura in muratura in pietra, copertura in tegole scure, finiture tradizionali.

Stato di conservazione discreto, con carattere rustico.

FONDAZIONI: muratura di pietrame, non verificabili visivamente.

STRUTTURA PORTANTE: muratura in pietra locale, in discreto stato generale. Non si evidenziano cedimenti, fessurazioni o deformazioni significative.

ORIZZONTAMENTI: solai in legno e laterocemento; discreto stato di conservazione.

COPERTURA: tetto a falde con orditura lignea a vista e manto in tegole.

PARETI ESTERNE: muratura in pietra a vista con alcune porzioni intonacate, discreto stato di manutenzione.

PARETI INTERNE: tramezzi in muratura intonacata e porzioni di muratura portante in pietra. Condizioni generali discrete.

INTONACI INTERNI: finitura liscia; discreto stato di manutenzione.

PAVIMENTI: piastrelle in cotto e ceramica; buono stato di conservazione.

RIVESTIMENTI: bagno e cucina con piastrelle in gres; discreto stato.

INFISSI ESTERNI: in legno verniciato, completi; discreto stato, con lievi segni di usura da agenti atmosferici.

INFISSI INTERNI: in legno a battente; discreto stato, con normali segni di utilizzo.

SOFFITTI E TRAVI: travi a vista in legno, discreto stato di conservazione.

IMPIANTI:

Elettrico: impianto sottotraccia, datato, da verificare e adeguare alle normative vigenti.

Idrico-sanitario: presente e funzionante.

Termico: impianto di distribuzione con radiatori in ghisa/alluminio; assenza del generatore.

Altri impianti: caminetto/stufa a legna.

LOCALI SOTTOTETTO: in parte al rustico da ultimare, accessibile dall'interno. Struttura in legno a vista, soletta grezza, tramezzature grezze. Assenza di impianti e serramenti.

LOCALE SOTTOTETTO: presenti camera e bagno in condizioni discrete; pavimentazione in cotto, porte interne in legno, finestre in legno in stato discreto.

BALCONI: in legno, pavimentazione in legno in cattive condizioni; necessitano interventi di manutenzione o sostituzione.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN DAMIANO MACRA (CN) - BORGATA PAOLINI , PIANO T-1-2

L'immobile risulta libero



BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SAN DAMIANO MACRA (CN) - BORGATA PAOLINI

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN DAMIANO MACRA (CN) - BORGATA PAOLINI ,
PIANO T-1-2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/12/1985 al 29/09/2015	**** Omissis ****	Atto assegnazione beni sociali			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giovanni MACCAGNO	30/12/1985	8433	1086
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA RR.II. CUNEO	29/01/1986	798	695
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/09/2015 al 10/05/2021	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			29/09/2015		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA RR.II. CUNEO	02/11/2016	9520	7150
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio Registro Savigliano	26/09/2016	611	9990/16
Dal 10/05/2021 al 13/11/2025	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		10/05/2021		
Trascrizione				
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
AGENZIA ENTRATE DI CUNEO	24/05/2022	5503	4381	
Registrazione				
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Ufficio Registro di Cuneo	16/05/2022	205151	88888/22	

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.

**** Omissis ****

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SAN DAMIANO MACRA (CN) - BORGATA PAOLINI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/12/1985 al 29/09/2015	**** Omissis ****	Atto assegnazione beni sociali			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giovanni MACCAGNO	30/12/1985	8433	1086
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA RR.II. CUNEO	29/01/1986	798	695
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/09/2015 al 10/05/2021	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			29/09/2015		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		AGENZIA ENTRATE DI CUNEO	02/11/2016	9520	7150
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio Registro di Savigliano	26/09/2016	611	9990/16
Dal 10/05/2021 al 13/11/2025	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			10/05/2021		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA ENTRATE DI CUNEO	24/05/2022	5503	4381
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio Registro di Cuneo	16/05/2022	205151	88888/22

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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN DAMIANO MACRA (CN) - BORGATA PAOLINI , PIANO T-1-2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Cuneo aggiornate al 13/11/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Cuneo il 08/09/2008
Reg. gen. 9504 - Reg. part. 1305
Quota: 3/4
Importo: € 136.000,00
A favore di **** Omissis ****



Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 68.000,00
Rogante: MARTINELLI Massimo
Data: 08/08/2008
N° repertorio: 176235
N° raccolta: 30693
Note: **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Cuneo il 17/03/2025
Reg. gen. 2480 - Reg. part. 2051
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: **** Omissis ****

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 di Ipoteche e Pignoramenti 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:

Pignoramenti € 294,00 cadauno

Ipoteca legale/giudiziale: 0,50% su minor valore fra somma iscritta e prezzo di aggiudicazione- Minimo € 200

**** Omissis ****

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SAN DAMIANO MACRA (CN) - BORGATA PAOLINI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Cuneo aggiornate al 13/11/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Cuneo il 08/09/2008
Reg. gen. 9504 - Reg. part. 1305
Quota: 3/4
Importo: € 136.000,00
A favore di **** Omissis ****



Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 68.000,00
Rogante: MARTINELLI Massimo
Data: 08/08/2008
N° repertorio: 176235
N° raccolta: 30693
Note: **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Cuneo il 17/03/2025
Reg. gen. 2480 - Reg. part. 2051
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: **** Omissis ****

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 di Ipoteche e Pignoramenti 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:

Pignoramenti € 294,00 cadauno

Ipoteca legale/giudiziale: 0,50% su minor valore fra somma iscritta e prezzo di aggiudicazione- Minimo € 200

**** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN DAMIANO MACRA (CN) - BORGATA PAOLINI , PIANO T-1-2

Secondo quanto previsto dal Piano Regolatore Generale Comunale (PRGC) del Comune di San Damiano Macra, l'area in oggetto, identificata al Foglio 14, mappale n. 846, ricade all'interno della zona R 28 – Zona residenziale esistente (Paolini), così come disciplinato dall'Art. 39 e dalla Tabella R.28 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.).

L'immobile risulta inoltre interessato dai seguenti vincoli e classificazioni:

- Vincolo idrogeologico, ai sensi delle normative vigenti e come indicato dal PRGC;
- Classe di idoneità II, che comporta la necessità di valutazioni geologiche e geotecniche preliminari in caso di



interventi edilizi significativi.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SAN DAMIANO MACRA (CN) - BORGATA PAOLINI

Secondo quanto previsto dal Piano Regolatore Generale Comunale (PRGC) del Comune di San Damiano Macra, l'area in oggetto, identificata al Foglio 14, mappale n. 568, ricade all'interno della zona AB 8 – Zona agricola silvo-pastorale (Capoluogo), disciplinata dall'Art. 28 e dalla Tabella AB1.8 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.).

L'area risulta inoltre attraversata da una strada comunale, come indicato nella destinazione urbanistica del PRGC.

Sono inoltre presenti i seguenti vincoli e classificazioni:

- Vincolo idrogeologico, ai sensi delle normative vigenti;
- Classe di idoneità II e Classe IIIa1, che comportano la necessità di eseguire indagini geologiche e geotecniche per gli interventi edilizi rilevanti o che comportino modifiche al terreno.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN DAMIANO MACRA (CN) - BORGATA PAOLINI , PIANO T-1-2

L'immobile non 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 non risulta agibile.

L'immobile è stato edificato antecedentemente al 01/09/1967. Successivamente è stato oggetto di recupero edilizio secondo i seguenti provvedimenti:

- A) Conc. Edilizia a titolo gratuito n. 46/1979 del 31/10/1979 (Rifacimento tetto)
- B) Conc. Edilizia a titolo oneroso n. 9/1986 del 20/08/1986 (Ristrutturazione del fabbricato sito in Borgata Paolini. Trasformazione d'uso del fienile in abitazione)
- C) Proroga n. 12 del 31/01/1990 al fine lavori della C.E. 9/1989

La verifica della regolarità edilizia del fabbricato si è svolta in primis mediante rilievo strumento topografico di contorno dell'edificio, atto a verificarne la sagoma ed altezza: l'esito ha delineato una lieve differenza di sagoma, dovuta alla rappresentazione progettuale del 1986, ma confrontabile sia con quanto rappresentato nella pratica sia con la sagoma rilevabile dalla mappa di Impianto del Catasto (fine 1800), considerando che l'edificio è di edificazione storica, in pietra secondo l'uso locale montano e non ha subito modifiche di sagoma (che sarebbero molto evidenti)

Il confronto dello stato di fatto rispetto ai provvedimenti sopracitati ha evidenziato le seguenti difformità, illustrate nella planimetria allegata:

PIANO 1:

- Aumento in profondità di porzione del balcone lato sud (in guisa di terrazzo),non sanabile
- Non realizzazione di balcone sui lati Sud ed Est
- Non realizzazione di porta di accesso sul lato Est

PIANO 2:

- Chiusura di finestra sul lato Nord



- Lieve ampliamento e sagomatura del balcone sui lavori Sud e Est
- Non realizzazione di finestra sul lato Sud
- Diverso posizionamento delle tramezzature interne (elemento che non costituisce in sè difformità non avendo modificato la consistenza dei vani previsti)

Da incontro con il tecnico comunale di San Damiano Macra, si è definita la Sanatoria da presentarsi, per la regolarizzazione delle difformità sopra elencate:

- SCIA art. 36 bis con versamento di oblazione in misura di euro 1032.
- Dichiarazione in relazione all'errore grafico di rappresentazione della sagoma
- Asseverazione in merito al non mutato valore del bene a seguito delle difformità
- Demolizione della porzione di balcone al piano 1 e riduzione dello stesso entro la larghezza di mt 1,00
- Dichiarazione di fine lavori a seguito della demolizione e dichiarazione statica in merito al nuovo balcone

Si quantificano i costi presunti:

Pratica edilizia SCIA: € 1200

Dichiarazione statica: € 1500

Oblazione: € 1032

Modifica balcone: € 4.000,00

COSTO TOTALE SANATORIA € 7.700,00 (in ragione di € 5.800,00 in capo all'assegnatario ed € 1.900 al comproprietario non eseguito)

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dello incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte – per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finance teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scrittografici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

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.



L'immobile dispone di Attestato Prestazione Energetica n° 2025 205017 0019 del 30.10.2025

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

**BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN DAMIANO MACRA (CN) - BORGATA PAOLINI ,
PIANO T-1-2**

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

L'edificio è indipendente, non gravato da oneri condominiali

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SAN DAMIANO MACRA (CN) - BORGATA PAOLINI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



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, accessibilità dei terreni, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, cessione di una quota (per il Lotto 2), 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 una 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.

La formazione dei lotti ha tenuto conto dell'ubicazione dei beni, onde formare compendi di interesse all'acquisto da parte di terzi e nell'interesse della procedura. Il solo bene in Entracque (piccolo fondo agricolo in zona montana di scarso valore) è stato accorpato al Lotto 1, essendo antieconomica l'assegnazione in lotto separato

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



LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a San Damiano Macra (CN) - Borgata Paolini , piano T-1-2
Il bene è costituito da rustico in zona montana recuperato ad uso abitativo, sviluppantesi su 3 livelli.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 846, Sub. 1, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (3/4)
Valore di stima del bene: € 45.447,75
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a San Damiano Macra (CN) - Borgata Paolini
Il bene è costituito da terreno seminativo, ubicato in zona collinare.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 568, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (3/4)
Valore di stima del bene: € 984,00
La stima è stata determinata sulla scorta dei Valori Agricoli Medi della Provincia di Cuneo, determinati dalla Commissioni Espropri della Provincia, trattandosi di terreno in alta montagna, di difficile accesso e coltivazione, posto in declivio

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Fabbricato civile San Damiano Macra (CN) - Borgata Paolini , piano T-1-2	134,66 mq	450,00 €/mq	€ 60.597,00	75,00%	€ 45.447,75
Bene N° 3 - Terreno San Damiano Macra (CN) - Borgata Paolini	1640,00 mq	0,80 €/mq	€ 1.312,00	75,00%	€ 984,00
Valore di stima:					€ 46.431,75

Valore di stima: € 46.431,75

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5.800,00	€

Valore finale di stima: € 40.631,75



RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

-----oOo-----

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.

Saluzzo, li 14/11/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Boglio Claudio



✓



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a San Damiano Macra (CN) - Borgata Paolini , piano T-1-2
Il bene è costituito da rustico in zona montana recuperato ad uso abitativo, sviluppantesi su 3 livelli.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 846, Sub. 1, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (3/4)
Destinazione urbanistica: Secondo quanto previsto dal Piano Regolatore Generale Comunale (PRGC) del Comune di San Damiano Macra, l'area in oggetto, identificata al Foglio 14, mappale n. 846, ricade all'interno della zona R 28 – Zona residenziale esistente (Paolini), così come disciplinato dall'Art. 39 e dalla Tabella R.28 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.). L'immobile risulta inoltre interessato dai seguenti vincoli e classificazioni: •Vincolo idrogeologico, ai sensi delle normative vigenti e come indicato dal PRGC; •Classe di idoneità II, che comporta la necessità di valutazioni geologiche e geotecniche preliminari in caso di interventi edilizi significativi.
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a San Damiano Macra (CN) - Borgata Paolini
Il bene è costituito da terreno seminativo, ubicato in zona collinare.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 568, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (3/4)
Destinazione urbanistica: Secondo quanto previsto dal Piano Regolatore Generale Comunale (PRGC) del Comune di San Damiano Macra, l'area in oggetto, identificata al Foglio 14, mappale n. 568, ricade



all'interno della zona AB 8 – Zona agricola silvo-pastorale (Capoluogo), disciplinata dall'Art. 28 e dalla Tabella AB1.8 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.). L'area risulta inoltre attraversata da una strada comunale, come indicato nella destinazione urbanistica del PRGC. Sono inoltre presenti i seguenti vincoli e classificazioni: •Vincolo idrogeologico, ai sensi delle normative vigenti; •Classe di idoneità II e Classe IIIa1, che comportano la necessità di eseguire indagini geologiche e geotecniche per gli interventi edilizi rilevanti o che comportino modifiche al terreno.

Prezzo base d'asta: € 40.631,75



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 42/2025 DEL R.G.E.



LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 40.631,75

Bene N° 2 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	San Damiano Macra (CN) - Borgata Paolini , piano T-1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	3/4
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 846, Sub. 1, Categoria A4	Superficie	134,66 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in discreto stato di conservazione, con struttura portante in muratura di pietra solida e copertura in legno con manto di coppi in buone condizioni generali. Gli ambienti interni risultano ordinati e funzionali, con finiture tradizionali e pavimentazioni in cotto e ceramica in buono stato. Sono consigliabili interventi di manutenzione ordinaria sugli intonaci interni ed esterni, il ripristino dei balconi in legno e una verifica generale degli impianti, in particolare dell'impianto elettrico, ai fini dell'eventuale adeguamento alla normativa vigente.		
Descrizione:	Il bene è costituito da rustico in zona montana recuperato ad uso abitativo, sviluppantesi su 3 livelli.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 3 - Terreno			
Ubicazione:	San Damiano Macra (CN) - Borgata Paolini		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	3/4
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 568, Qualità Seminativo	Superficie	1640,00 mq
Stato conservativo:	Il bene oggetto di valutazione è costituito da un terreno a destinazione agricola, sito nel Comune di San Damiano Macra (CN), ubicato in zona collinare. Il lotto presenta una morfologia in declivio, con pendenza naturale verso valle, tipica della conformazione del territorio. La superficie è coperta da erba alta e vegetazione spontanea, con presenza diffusa di alberi di medio fusto e cespugli. Il terreno non risulta recintato, né oggetto di recenti interventi di sistemazione o manutenzione. Le condizioni generali possono definirsi mediocri, con necessità di sfalcio, pulizia e ordinaria manutenzione, al fine di garantire la fruibilità del bene e la tutela della stabilità del suolo.		
Descrizione:	Il bene è costituito da terreno seminativo, ubicato in zona collinare.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO



**BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN DAMIANO MACRA (CN) - BORGATA PAOLINI ,
PIANO T-1-2**

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Cuneo il 08/09/2008
Reg. gen. 9504 - Reg. part. 1305
Quota: 3/4
Importo: € 136.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 68.000,00
Rogante: MARTINELLI Massimo
Data: 08/08/2008
N° repertorio: 176235
N° raccolta: 30693
Note: **** Omissis ****



Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Cuneo il 17/03/2025

Reg. gen. 2480 - Reg. part. 2051

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: **** Omissis ****

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SAN DAMIANO MACRA (CN) - BORGATA PAOLINI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Cuneo il 08/09/2008

Reg. gen. 9504 - Reg. part. 1305

Quota: 3/4

Importo: € 136.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 68.000,00

Rogante: MARTINELLI Massimo

Data: 08/08/2008

N° repertorio: 176235

N° raccolta: 30693

Note: **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Cuneo il 17/03/2025

Reg. gen. 2480 - Reg. part. 2051

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: **** Omissis ****



