

TRIBUNALE DI CUNEO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Giletta Maurizio, nell'Esecuzione Immobiliare 15/2026 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Precisazioni	7
Patti.....	7
Stato conservativo	8
Parti Comuni	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	8
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Saluzzo (CN) - Strada Provinciale 663, Regione Torrazza / Via Sant'Ugo, 12037	8
Provenienze Ventennali	9
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	11
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Stima / Formazione lotti.....	12
Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 15/2026 del R.G.E.	16
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 49.875,00	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	17



INCARICO

All'udienza del 20/03/2026, il sottoscritto Geom. Giletta Maurizio, con studio in Piazza Cavour, 16 - 12037 - Saluzzo (CN), email gilettamaurizio@gmail.com, PEC maurizio.giletta@geopec.it, Tel. 0175 46326, Fax 0175 496022, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/03/2026 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Saluzzo (CN) - Strada Provinciale 663, Regione Torrazza / Via Sant'Ugo, 12037 (Coord. Geografiche: 44.679244; 7.527447)

DESCRIZIONE

Terreno agricolo in comune di Saluzzo, prospiciente la strada pubblica detta Via Sant'Ugo, costituito dalle particelle catastali nn° 15 e 16 di foglio n° 26, tra loro adiacenti.

Appezamento di terreno agricolo al tutto privo di enti edificati, comprensivo di dotazione irrigua, ricadente nella zona urbanistica denominata: comparto dell'agricoltura "H1" afferente alle aree agricole normali, normato dall'art. 22 delle N.T.A., attualmente utilizzato a seminativo irriguo, della superficie catastale complessiva di mq 5.000 (pari ad ettari 0,5000 e corrispondenti a circa 1,31 giornate piemontesi convenzionali).

L'accesso all'appezzamento di terreno agricolo di cui trattasi avviene dalla Via Sant'Ugo (strada di campagna/comunale situata nella periferia nord-est di Saluzzo, che si estende nella località denominata "Torrazza" e si dirama dalla Strada Provinciale SP 663).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'esecutata risulta essere piena ed esclusiva proprietaria del bene in esame.

La procedura esecutiva immobiliare cui è riferita la presente perizia riguarda l'esecutata sia in proprio che quale titolare della ditta individuale **** Omissis **** corrente in Saluzzo alla **** Omissis ****, iscritta nel Registro delle Imprese di Cuneo al numero di iscrizione e codice fiscale **** Omissis ****, iscritta al REA presso la CCIAA di Cuneo al numero **** Omissis ****.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Saluzzo (CN) - Strada Provinciale 663, Regione Torrazza / Via Sant'Ugo, 12037



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 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.

L'esecutata risulta essere coniugata con atto di matrimonio contratto in data 24/06/2000.
Dall'estratto per riassunto del registro atti di matrimonio del Comune di Tarantasca (allegato alla presente) risulta: "con atto in data 29/11/2007 a rogito del Notaio Massimo Martinelli di Cuneo, gli sposi **** Omissis **** e **** Omissis ****, hanno scelto il regime della separazione dei beni.
Dal certificato anagrafico del Comune di Saluzzo (allegato alla presente) risulta iscritta la famiglia anagrafica composta dalla medesima esecutata, dal proprio coniuge e da 4 figli, all'indirizzo di residenza in Saluzzo (CN) alla Regione Paschere n° 31.

CONFINI

L'immobile (appezzamento di terreno unico) confina a NORD con strada pubblica (Via Sant'Ugo); a SUD con le particelle catastamente identificate ai nn° 27 e 130 del medesimo foglio 26; ad EST con la particella catastamente identificata al n° 17 del medesimo foglio 26; a OVEST con la particella catastamente identificata al n° 14 del medesimo foglio 26.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Terreno agricolo	5000,00 mq	5000,00 mq	1	5000,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				5000,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				5000,00 mq		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il bene in esame è composto dalle particelle catastali nn° 15 e 16 di foglio 26, tra loro adiacenti e costituenti unico appezzamento di terreno agricolo attualmente utilizzato a seminativo irriguo, della superficie catastale complessiva di mq 5.000 (pari ad ettari 0,5000 e corrispondenti a circa 1,31 giornate piemontesi convenzionali). L'accesso all'appezzamento di terreno agricolo di cui trattasi avviene dalla Via Sant'Ugo (strada di campagna ad uso pubblico situata nella periferia nord-est di Saluzzo, che si estende nella località denominata "Torrazza" e si dirama dalla Strada Provinciale SP 663). Il terreno agricolo comprende l'inerente dotazione d'acqua - in quanto spettante - a derivarsi dal Consorzio Irriguo denominato "BEALERA BEDARELLO - TRONCO INFERIORE", secondo i turni praticati (in base al riparto consortile di ultimo aggiornamento il bene pignorato ha una dotazione irrigua di 6 minuti, dalle ore 14:01 alle ore 14:07 del giorno di venerdì).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/10/2001 al 17/03/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 26, Part. 15 Qualità Seminativo arborato irriguo Cl.4 Superficie (ha are ca) 00,2376 Reddito dominicale € 23,31 Reddito agrario € 17,18
Dal 18/10/2001 al 17/03/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 26, Part. 16 Qualità Seminativo arborato irriguo Cl.4 Superficie (ha are ca) 00,2624 Reddito dominicale € 25,75 Reddito agrario € 18,97
Dal 17/03/2007 al 31/08/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 26, Part. 16 Qualità Seminativo irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00,2624 Reddito dominicale € 31,85 Reddito agrario € 21,68
Dal 17/03/2007 al 31/08/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 26, Part. 15 Qualità Seminativo irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00,2376 Reddito dominicale € 28,84 Reddito agrario € 19,63
Dal 31/08/2007 al 07/09/2019	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 26, Part. 16 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00,2624 Reddito dominicale € 21,68 Reddito agrario € 18,97



Dal 31/08/2007 al 07/09/2019	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 26, Part. 15 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00,2376 Reddito dominicale € 19,63 Reddito agrario € 17,18
Dal 07/09/2019 al 09/12/2021	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 26, Part. 15 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00,2376 Reddito dominicale € 19,63 Reddito agrario € 17,18
Dal 07/09/2019 al 09/12/2021	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 26, Part. 16 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00,2624 Reddito dominicale € 21,68 Reddito agrario € 18,97
Dal 09/12/2021 al 23/06/2026	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 26, Part. 15 Qualità Seminativo irriguo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00,2376 Reddito dominicale € 24,66 Reddito agrario € 18,41
Dal 09/12/2021 al 23/06/2026	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 26, Part. 16 Qualità Seminativo irriguo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00,2624 Reddito dominicale € 27,24 Reddito agrario € 20,33

La titolarità catastale corrisponde a quella reale.

* Annotazioni negli ultimi dati catastali dal 09/12/2021 (per entrambe le particelle): Variazione colturale eseguita ai sensi del DL 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2021) - Eseguita a seguito di dichiarazione resa il 22/06/2021 all'Organismo Pagatore ARPEA con la domanda 21806165920 (Scheda validazione/fascicolo prot. n. 124.004.222.2021.3917).

* Annotazioni nelle situazioni catastali alla data 31/08/2007 (per entrambe le particelle): RETTIFICA IN AUTOTUTELA D'UFFICIO DELLA VARIAZIONE COLTURALE ESEGUITA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 n. 262 (DECORRENZA 1.01.2006). QUALITA' DICHIARATA O PARIFICATA A COLTURA PRESENTE NEL QUADRO TARIFFARIO DEL COMUNE.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato



26	15				Seminativ o irriguo	3	00,2376	24,66 €	18,41 €	
26	16				Seminativ o irriguo	3	00,2624	27,24 €	20,33 €	

Corrispondenza catastale

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

Esiste corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto e quella esistente.

PRECISAZIONI

Nell'atto notarile di compravendita immobiliare, l'esecutata compariva come parte acquirente quale titolare della ditta individuale **** Omissis **** corrente in Saluzzo alla Regione Paschere n° 31, iscritta nel Registro delle Imprese di Cuneo al numero di iscrizione e codice fiscale **** Omissis **** (sezione speciale piccolo imprenditore - coltivatore diretto), iscritta al REA presso la CCIAA di Cuneo al numero **** Omissis ****, con partita IVA: **** Omissis ****.

Il fondo risulta inserito nel comprensorio irriguo del Consorzio competente (denominato "BEALERA BEDARELLO - TRONCO INFERIORE") e beneficia dei relativi servizi di adduzione idrica, con conseguente assoggettamento ai contributi consortili previsti dalla normativa e dai regolamenti vigenti. Sulla base del riparto consortile di ultimo aggiornamento, il bene pignorato ha una dotazione irrigua di 6 minuti, dalle ore 14:01 alle ore 14:07 del giorno di venerdì.

Dalle informazioni acquisite presso il competente Consorzio Irriguo risulta l'esistenza di una posizione debitoria intestata all'esecutata. Si evidenzia tuttavia che tale esposizione debitoria riguarda un compendio di terreni agricoli più ampio rispetto al solo bene oggetto della presente procedura esecutiva. In particolare, risultano ulteriori terreni riconducibili all'utenza facente capo anche ad altri componenti del nucleo familiare (coniuge) serviti dal medesimo Consorzio Irriguo; pertanto, non è stato possibile individuare né quantificare l'eventuale quota di debito specificamente riferibile all'immobile pignorato. Conseguentemente, la posizione debitoria viene qui segnalata esclusivamente quale elemento informativo, senza che possa essere attribuita, sulla base della documentazione disponibile, una specifica incidenza economica sul bene oggetto della presente stima. Alla data delle verifiche effettuate, il debito rilevabile - specifico per l'appezzamento di terreno oggetto di pignoramento - ammonta a circa € 26, salvo conguaglio e aggiornamento alla data del trasferimento del bene; il debito risulta comunque di modesta entità, tale da non determinare un'apprezzabile incidenza sul valore di stima del bene oggetto della presente perizia. L'esatto ammontare delle somme eventualmente dovute dovrà essere verificato in sede di trasferimento dell'immobile. Resta demandata all'Autorità Giudiziaria ogni valutazione in ordine all'opponibilità, alla trasferibilità e alla ripartizione degli oneri consortili tra procedura e aggiudicatario.

PATTI



Per quanto risultante dal titolo di provenienza (compravendita immobiliare in data 07/09/2019 a rogito del notaio MARTINELLI Massimo):

*] all'articolo 2 si riporta: "dichiarano i comparenti che gli immobili in oggetto sono trasferiti alla parte acquirente, e da questa accettati, a corpo, nello stato materiale e giuridico in cui attualmente si trovano, come dalla parte acquirente riconosciuto noto e accettato, con ogni accessione, ragione, diritto, pertinenza, dipendenza, onere e servitù attiva e passiva, accesso e passaggio di competenza, compresa l'inerente dotazione d'acqua - in quanto spettante - a derivarsi dal Consorzio Irriguo Canale Bedarello, per i canali e secondo i turni praticati, il tutto come agli immobili medesimi compete per legge e per i titoli di provenienza. Le parti si danno atto che la vendita non comprende né implica il trasferimento di titoli 'PAC'";

*] all'articolo 2 bis si riporta: "la parte venditrice dichiara quanto sopra trasferito esserle pervenuto come segue:

- in esito alla successione del padre ISOARDI Carlo apertasi il 26 gennaio 1996 e devolutasi per legge in conformità della dichiarazione di successione registrata a Saluzzo al numero 24 vol. 644 (certificato di avvenuta dichiarazione trascritto a Saluzzo il 30 giugno 1997 ai numeri 3084/3869);

- rilievo di quote con atto a rogito Notaio Carlo Bonanno, già di Saluzzo, in data 6 maggio 1997 repertorio 35961, registrato a Saluzzo il 22 maggio 1997 al numero 644 ed ivi trascritto il 31 maggio 1997 ai numeri 2552/3223".

STATO CONSERVATIVO

Fondo agricolo, coltivato a seminativo. Appezamento di terreno agricolo sul quale non insistono fabbricati.

PARTI COMUNI

Non risultano parti comuni afferenti il terreno oggetto di stima.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù formalizzate e gravanti sul bene pignorato.

Non risulta che il terreno agricolo sia interessato da usi civici e che sia stato percorso da incendi.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondo agricolo, coltivato a seminativo.

Pianeggiante e di buona giacitura e fertilità.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A SALUZZO (CN) - STRADA PROVINCIALE 663, REGIONE TORRAZZA / VIA SANT'UGO, 12037

L'immobile risulta libero.



Per come risultante dall'articolo 5 dell'atto notarile in data 07/09/2019 di avvenuta compravendita immobiliare, la parte acquirente (ovvero l'esecutata) risultava già pregressa conduttrice del fondo, acquisendo con l'atto pubblico di passaggio proprietà immissione in pieno possesso.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/05/1997 al 07/09/2019	**** Omissis ****	Atto di compravendita immobiliare			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio BONANNO Carlo di SALUZZO	06/05/1997	35961	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate / Reparto PI di SALUZZO	31/05/1997	3223	2552
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/09/2019 al 23/06/2026	**** Omissis ****	Atto di compravendita immobiliare			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio MARTINELLI Massimo di CUNEO	07/09/2019	201585	46023
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate / Reparto PI di SALUZZO	02/10/2019	6993	5259
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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



I dati di cui al presente paragrafo sono stati desunti dalle visure catastali storiche delle due particelle catastali nn° 15 e 16 di foglio 26 in comune di Saluzzo, costituenti il bene in esame.

La provenienza ventennale è la medesima per ciascuna delle due particelle catastali esaminate.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di CUNEO - SALUZZO aggiornate al 24/06/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo - Atto Giudiziario
Iscritto a Cuneo il 21/11/2023
Reg. gen. 7981 - Reg. part. 781
Quota: 1/1
Importo: € 25.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 8.403,51
Rogante: Giudice di Pace di Cuneo
Data: 22/06/2023
N° repertorio: 527
Note: Nella sezione D della nota di iscrizione si precisa che si ingiunge ad **** Omissis **** quale titolare dell'azienda agricola **** Omissis **** di pagare all'esponente, per le causali di cui in narrativa, nel termine di giorni quaranta dalla notifica del presente ricorso la somma di euro 8.403,51 oltre ad interessi di legge dalla mora al soddisfo, ed alle spese del presente procedimento, spese varie e future. Relativamente al quadro B si precisa che l'ipoteca grava su tutti gli immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le accessioni, accessori, adiacenze, dipendenze, pertinenze, aggiunte e migliorie, diritti, ragioni ed azioni, servitù attive e passive con i proporzionali diritti alle parti e spazi comuni, nonché, con i vincoli, oneri, obblighi e diritti di passaggio.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo - Atto Giudiziario
Iscritto a Cuneo il 07/01/2026
Reg. gen. 21 - Reg. part. 1
Quota: 1/1
Importo: € 130.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 133.442,97
Rogante: Tribunale di Cuneo
Data: 30/07/2025
N° repertorio: 772

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Cuneo il 06/06/2024



Reg. gen. 3840 - Reg. part. 3164

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Nella sezione D della nota di trascrizione si precisa che, relativamente al quadro B, si precisa che il pignoramento si estende a tutte le pertinenze e le ragioni di comproprietà che alle suddette unità competono sull'area e su tutte le parti che per legge, uso e destinazione sono da ritenersi comuni, diritti, ragioni ed accessori, frutti ed accessioni degli immobili descritti. Si precisa che il credito per il quale si procede ammonta ad euro 12.613,87 oltre interessi, spese, oneri ed accessori come indicati in precetto.

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Cuneo il 19/02/2026

Reg. gen. 1159 - Reg. part. 906

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Nella sezione D della nota di trascrizione si precisa che, relativamente al quadro B, si precisa che il pignoramento si estende a tutte le pertinenze e le ragioni di comproprietà che alle suddette unità competono sull'area e su tutte le parti che per legge, uso e destinazione sono da ritenersi comuni, diritti, ragioni ed accessori, frutti ed accessioni degli immobili descritti. Si precisa che il credito per il quale si procede ammonta ad euro 185.567,83 oltre interessi, spese, oneri ed accessori come indicati in precetto.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nell'estinzione sia delle iscrizioni che delle trascrizioni come sopra elencate 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:

- n° 1 ipoteca giudiziale con valore € 25.000,00] = € 200,00 di imposta ipotecaria + € 59,00 di imposta di bollo + € 35,00 di tassa ipotecaria;

- n° 1 ipoteca giudiziale con valore € 130.000,00] = € 650,00 di imposta ipotecaria + € 59,00 di imposta di bollo + € 35,00 di tassa ipotecaria;

- n° 2 pignoramenti immobiliari] = € 400,00 (€ 200,00/cad.) di imposte ipotecarie + € 118,00 (€ 59,00/cad.) di imposte di bollo + € 70,00 (€ 35,00/cad.) di tasse ipotecarie.

Per un ammontante totale approssimativamente determinato in € 1.626,00.

* l'importo qui determinato è riferito alle basi imponibili delle formalità tutte all'attualità, evidenziando che, trattandosi di esecuzione immobiliare - ai sensi dell'art. 44 del DPR 26/04/1986 n. 131 (Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro), la base imponibile per l'annotazione della cancellazione totale o parziale delle ipoteche è costituita dal minore valore tra quello del credito garantito ed il prezzo di aggiudicazione.

NORMATIVA URBANISTICA



E' stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica al comune di Saluzzo in data 06/05/2026.

Viste le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata di cui al vigente P.R.G.C. approvato con D.G.R. n. 16-3906 in data 29.05.2012 pubblicata sul B.U.R. n. 23 del 07.06.2012 e successiva integrazione intervenuta con D.G.R. n° 3-4526 del 10.09.2012 e successive varianti; le particelle catastali costituenti il lotto in esame (nn° 15 e 16 di foglio 26) si trovano nella zona denominata "comparto dell'agricoltura - H1 - afferente alle aree agricole normali, normato dall'art.

22 delle N.T.A.

Sono inoltre interessate dai seguenti vincoli:

- viabilità esistente normata dall'art. 26 delle N.T.A. (in minima parte);
- classe di pericolosità geomorfologica 1 (settore privo di pericolosità geologica) di cui alla Circolare P.G.R. 08.05.1996 n° 7/LAP;
- fascia inedificabile di rispetto stradale (D.Lgs. 30.04.1992 n. 285, D.P.R. 16.12.1992 n. 495 e D.P.R. 26.04.1993 n. 147), solo in parte.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il bene oggetto di pignoramento è costituito da terreno agricolo privo di pertinenza a complessi immobiliari organizzati in forma condominiale.

Si precisa che il terreno oggetto di stima è interessato da canale consortile irriguo soggetto a obbligo di contribuzione. Il Consorzio Irriguo ha comunicato l'esistenza di una posizione debitoria di importo pari a circa € 26 riferita alla posizione consortile dell'esecutata; considerata la limitata consistenza economica dell'importo e l'impossibilità di riferirlo puntualmente al solo bene pignorato, tale circostanza viene riportata a fini informativi e non è stata ritenuta idonea a influenzare la determinazione del valore di stima.

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, 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** - Terreno ubicato a Saluzzo (CN) - Strada Provinciale 663, Regione Torrazza / Via Sant'Ugo, 12037
Terreno agricolo in comune di Saluzzo, prospiciente la strada pubblica detta Via Sant'Ugo, costituito



dalle particelle catastali nn° 15 e 16 di foglio n° 26, tra loro adiacenti. Appezamento di terreno agricolo al tutto privo di enti edificati, comprensivo di dotazione irrigua, ricadente nella zona urbanistica denominata: comparto dell'agricoltura "H1" afferente alle aree agricole normali, normato dall'art. 22 delle N.T.A., attualmente utilizzato a seminativo irriguo, della superficie catastale complessiva di mq 5.000 (pari ad ettari 0,5000 e corrispondenti a circa 1,31 giornate piemontesi convenzionali). L'accesso all'appezzamento di terreno agricolo di cui trattasi avviene dalla Via Sant'Ugo (strada di campagna/comunale situata nella periferia nord-est di Saluzzo, che si estende nella località denominata "Torrazza" e si dirama dalla Strada Provinciale SP 663).

Identificato al catasto Terreni - Fg. 26, Part. 15, Qualità Seminativo irriguo - Fg. 26, Part. 16, Qualità Seminativo irriguo

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

Valore di stima del bene: € 52.500,00

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato del bene (terreno agricolo) in oggetto si ritiene idoneo applicare il metodo di stima comparativo sulla base di precise indagini di mercato e sulla personale conoscenza di trattative realmente intercorse su immobili simili.

La valutazione è svolta considerando la posizione geografica ed il contesto paesaggistico dell'area in esame.

Fonti di informazione:

- Agenzia delle Entrate / Servizi catastali e ipotecari;
- Valori Agricoli Medi (VAM);
- Agenzie immobiliari e studi tecnici/professionali di zona.

Il parametro di calcolo è la Superficie Utile Lorda espressa in metri quadrati.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terreno Saluzzo (CN) - Strada Provinciale 663, Regione Torrazza / Via Sant'Ugo, 12037	5000,00 mq	10,50 €/mq	€ 52.500,00	100,00%	€ 52.500,00
Valore di stima:					€ 52.500,00

Valore di stima: € 52.500,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Variazione mercato	5,00	%

Valore finale di stima: € 49.875,00

Il metodo di stima utilizzato è quello di tipo comparativo sulla base di precise indagini di mercato e sulla personale conoscenza di trattative realmente intercorse su immobili simili, tenendo in debita considerazione



la reale situazione del bene esaminato.

Il valore di stima come indicato nel precedente paragrafo tiene conto che il passaggio di proprietà avvenga a corpo e nello stato di fatto e di diritto in cui il terreno agricolo si trova.

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 26/06/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Giletta Maurizio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - documentazione fotografica (Aggiornamento al 22/06/2026)
- ✓ N° 2 Altri allegati - certificazioni anagrafiche
- ✓ N° 3 Altri allegati - C.D.U. (Aggiornamento al 09/05/2026)
- ✓ N° 4 Altri allegati - documentazione catstale (Aggiornamento al 23/06/2026)
- ✓ N° 5 Altri allegati - ispezioni ipotecarie (Aggiornamento al 24/06/2026)
- ✓ N° 6 Altri allegati - titolo di provenienza (Aggiornamento al 07/09/2019)
- ✓ N° 7 Altri allegati - ortofoto e PRGC



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Saluzzo (CN) - Strada Provinciale 663, Regione Torrazza / Via Sant'Ugo, 12037

Terreno agricolo in comune di Saluzzo, prospiciente la strada pubblica detta Via Sant'Ugo, costituito dalle particelle catastali nn° 15 e 16 di foglio n° 26, tra loro adiacenti. Appezamento di terreno agricolo al tutto privo di enti edificati, comprensivo di dotazione irrigua, ricadente nella zona urbanistica denominata: comparto dell'agricoltura "H1" afferente alle aree agricole normali, normato dall'art. 22 delle N.T.A., attualmente utilizzato a seminativo irriguo, della superficie catastale complessiva di mq 5.000 (pari ad ettari 0,5000 e corrispondenti a circa 1,31 giornate piemontesi convenzionali). L'accesso all'appezzamento di terreno agricolo di cui trattasi avviene dalla Via Sant'Ugo (strada di campagna/comunale situata nella periferia nord-est di Saluzzo, che si estende nella località denominata "Torrazza" e si dirama dalla Strada Provinciale SP 663).

Identificato al catasto Terreni - Fg. 26, Part. 15, Qualità Seminativo irriguo - Fg. 26, Part. 16, Qualità Seminativo irriguo

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

Destinazione urbanistica: E' stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica al comune di Saluzzo in data 06/05/2026. Viste le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata di cui al vigente P.R.G.C. approvato con D.G.R. n. 16-3906 in data 29.05.2012 pubblicata sul B.U.R. n. 23 del 07.06.2012 e successiva integrazione intervenuta con D.G.R. n° 3-4526 del 10.09.2012 e successive varianti; le particelle catastali costituenti il lotto in esame (nn° 15 e 16 di foglio 26) si trovano nella zona denominata "comparto dell'agricoltura - H1 - afferente alle aree agricole normali, normato dall'art. 22 delle N.T.A. Sono inoltre interessate dai seguenti vincoli: - viabilità esistente normata dall'art. 26 delle N.T.A. (in minima parte); - classe di pericolosità geomorfologica 1 (settore privo di pericolosità geologica) di cui alla Circolare P.G.R. 08.05.1996 n° 7/LAP; - fascia inedificabile di rispetto stradale (D.Lgs. 30.04.1992 n. 285, D.P.R. 16.12.1992 n. 495 e D.P.R. 26.04.1993 n. 147), solo in parte.

Prezzo base d'asta: € 49.875,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 15/2026 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 49.875,00

Bene N° 1 - Terreno			
Ubicazione:	Saluzzo (CN) - Strada Provinciale 663, Regione Torrazza / Via Sant'Ugo, 12037		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 26, Part. 15, Qualità Seminativo irriguo - Fg. 26, Part. 16, Qualità Seminativo irriguo	Superficie	5000,00 mq
Stato conservativo:	Fondo agricolo, coltivato a seminativo. Appezamento di terreno agricolo sul quale non insistono fabbricati.		
Descrizione:	Terreno agricolo in comune di Saluzzo, prospiciente la strada pubblica detta Via Sant'Ugo, costituito dalle particelle catastali nn° 15 e 16 di foglio n° 26, tra loro adiacenti. Appezamento di terreno agricolo al tutto privo di enti edificati, comprensivo di dotazione irrigua, ricadente nella zona urbanistica denominata: comparto dell'agricoltura "H1" afferente alle aree agricole normali, normato dall'art. 22 delle N.T.A., attualmente utilizzato a seminativo irriguo, della superficie catastale complessiva di mq 5.000 (pari ad ettari 0,5000 e corrispondenti a circa 1,31 giornate piemontesi convenzionali). L'accesso all'appezzamento di terreno agricolo di cui trattasi avviene dalla Via Sant'Ugo (strada di campagna/comunale situata nella periferia nord-est di Saluzzo, che si estende nella località denominata "Torrazza" e si dirama dalla Strada Provinciale SP 663).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo - Atto Giudiziario

Iscritto a Cuneo il 21/11/2023

Reg. gen. 7981 - Reg. part. 781

Quota: 1/1

Importo: € 25.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 8.403,51

Rogante: Giudice di Pace di Cuneo

Data: 22/06/2023

N° repertorio: 527

Note: Nella sezione D della nota di iscrizione si precisa che si ingiunge ad **** Omissis **** quale titolare dell'azienda agricola **** Omissis **** di pagare all'esponente, per le causali di cui in narrativa, nel termine di giorni quaranta dalla notifica del presente ricorso la somma di euro 8.403,51 oltre ad interessi di legge dalla mora al soddisfo, ed alle spese del presente procedimento, spese varie e future. Relativamente al quadro B si precisa che l'ipoteca grava su tutti gli immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le accessioni, accessori, adiacenze, dipendenze, pertinenze, aggiunte e migliorie, diritti, ragioni ed azioni, servitù attive e passive con i proporzionali diritti alle parti e spazi comuni, nonché, con i vincoli, oneri, obblighi e diritti di passaggio.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo - Atto Giudiziario

Iscritto a Cuneo il 07/01/2026

Reg. gen. 21 - Reg. part. 1

Quota: 1/1

Importo: € 130.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 133.442,97

Rogante: Tribunale di Cuneo

Data: 30/07/2025

N° repertorio: 772

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Cuneo il 06/06/2024

Reg. gen. 3840 - Reg. part. 3164

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Nella sezione D della nota di trascrizione si precisa che, relativamente al quadro B, si precisa che il pignoramento si estende a tutte le pertinenze e le ragioni di comproprietà che alle suddette unità competono sull'area e su tutte le parti che per legge, uso e destinazione sono da ritenersi comuni, diritti,



ragioni ed accessori, frutti ed accessioni degli immobili descritti. Si precisa che il credito per il quale si procede ammonta ad euro 12.613,87 oltre interessi, spese, oneri ed accessori come indicati in precetto.

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Cuneo il 19/02/2026

Reg. gen. 1159 - Reg. part. 906

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Nella sezione D della nota di trascrizione si precisa che, relativamente al quadro B, si precisa che il pignoramento si estende a tutte le pertinenze e le ragioni di comproprietà che alle suddette unità competono sull'area e su tutte le parti che per legge, uso e destinazione sono da ritenersi comuni, diritti, ragioni ed accessori, frutti ed accessioni degli immobili descritti. Si precisa che il credito per il quale si procede ammonta ad euro 185.567,83 oltre interessi, spese, oneri ed accessori come indicati in precetto.

