

---

# TRIBUNALE DI CUNEO

---



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Taricco Innocenzo, nell'Esecuzione Immobiliare 2/2024 del R.G.E.

promossa da



\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



TARICCO Geom. Innocenzo - Via M. della Liberazione n. 30 - SALUZZO (CN)  
e-mail [info@studiotaricco.it](mailto:info@studiotaricco.it) - tel. 348.7244723 - 0175.576302



1 di 27

Firmato Da: TARICCO INNOCENZO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 31a8e0



## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione .....	4
Lotto Unico.....	8
Completezza documentazione ex art. 567 .....	8
Titolarietà .....	8
Confini.....	8
Consistenza .....	9
Cronistoria Dati Catastali .....	10
Dati Catastali .....	12
Stato conservativo.....	13
Parti Comuni.....	13
Servitù, censo, livello, usi civici.....	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
Stato di occupazione .....	14
Provenienze Ventennali.....	14
Formalità pregiudizievoli.....	19
Normativa urbanistica.....	20
Regolarità edilizia.....	20
Vincoli od oneri condominiali.....	20
Stima / Formazione lotti .....	21
Riepilogo bando d'asta.....	23
Lotto Unico.....	23
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 2/2024 del R.G.E.....	25
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 23.500,00</b> .....	25
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	27

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

TARICCO Geom. Innocenzo - Via M. della Liberazione n. 30 - SALUZZO (CN)  
e-mail [info@studiotaricco.it](mailto:info@studiotaricco.it) - tel. 348.7244723 - 0175.576302

2 di 27

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Firmato Da: TARICCO INNOCENZO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 31a8e0



## INCARICO

All'udienza del 06/02/2024, il sottoscritto Geom. Taricco Innocenzo, con studio in Via Martiri della Liberazione n. 30 - Saluzzo (CN), email : [info@studiotaricco.it](mailto:info@studiotaricco.it), PEC [innocenzo.taricco@geopec.it](mailto:innocenzo.taricco@geopec.it), Tel. Ufficio 0175 576302, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/02/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili costituenti Lotto Unico:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Macra (CN) - Borgata Serremorello n. 11-12
  - **Catasto Fabbricati – Sez. Albaretto Valle Macra (ALB) Foglio 5 mappale 858 sub.1**  
già Sez. Albaretto Valle Macra (ALB) Foglio 5 Mappale 725 (Cat. Terreni) indicato nell'Istanza di Vendita.
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Macra (CN) - Borgata Serremorello snc
  - **Catasto Terreni – Sez. Albaretto Valle Macra (ALB) Foglio 5 mappale 46**
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Macra (CN) - Borgata Serremorello snc
  - **Catasto Terreni – Sez. Albaretto Valle Macra (ALB) Foglio 5 mappale 126**



TARICCO Geom. Innocenzo - Via M. della Liberazione n. 30 - SALUZZO (CN)  
e-mail [info@studiotaricco.it](mailto:info@studiotaricco.it) - tel. 348.7244723 - 0175.576302

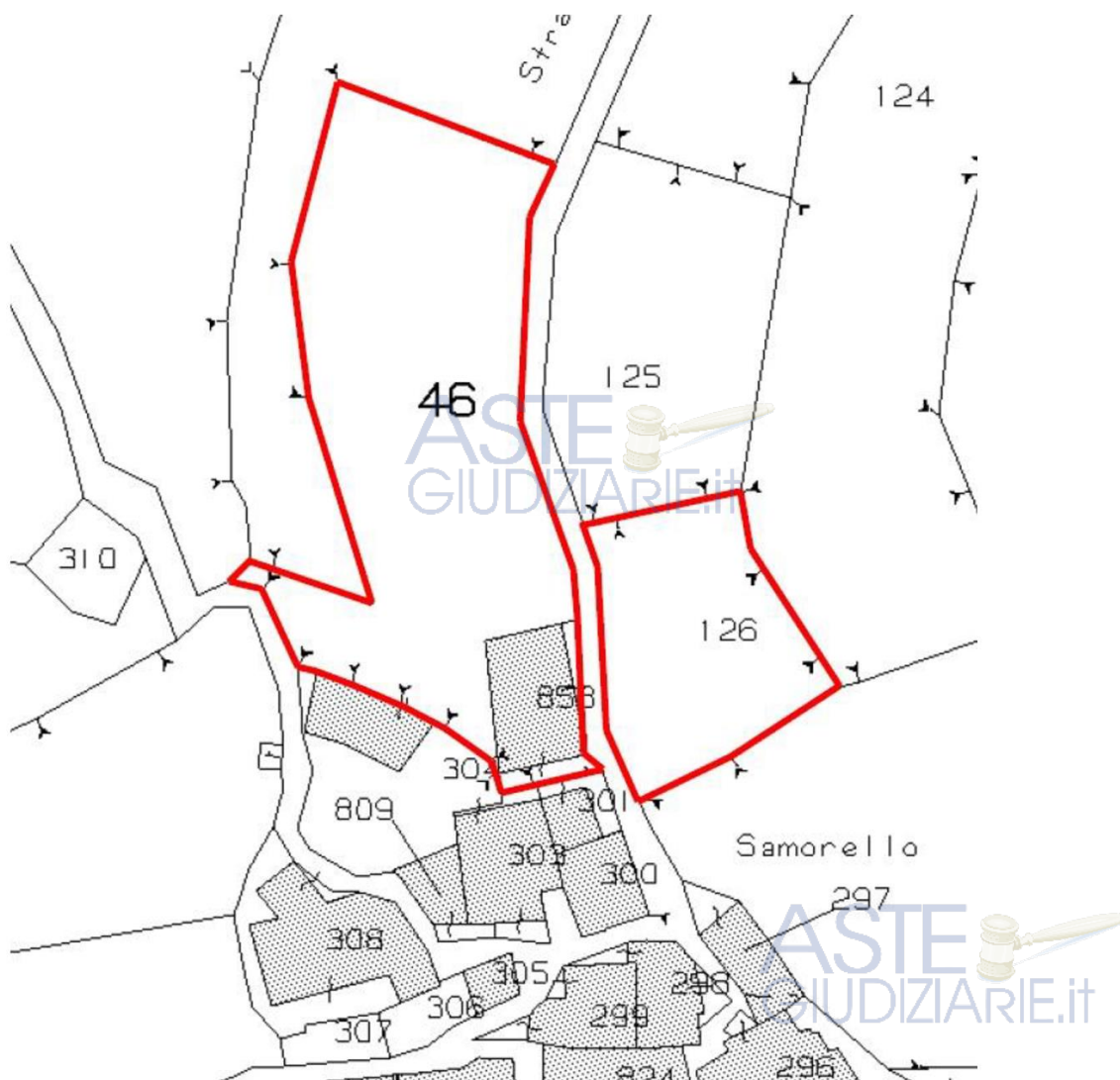
3 di 27



## DESCRIZIONE

### DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO

I beni in oggetto sono collocati nel comune di Macra, Borgata Serremorello n.11-12, a circa 6 km dal centro del Comune di Macra. Quest'ultimo è un Comune montano che nell'ultimo secolo ha subito un'importante decrescita della popolazione raggiungendo nel 2023 soli 43 abitanti e i principali servizi quali: municipio, ufficio postale, parcheggi pubblici, scuole elementari, bar e negozi di vario genere si possono trovare negli altri principali Comuni della vallata (Stroppo - circa 11 km, San Damiano Macra - circa 14 km e Dronero - circa 24 km). Il Comune è situato nella parte occidentale della provincia di Cuneo, in zona montana sulla sponda destra dal torrente Maira. Confina a Nord con il Comune di Sampeyre, a Est con i comuni di San Daiano Macra e Celle di Macra, a Sud con il Comune di Marmora e a Ovest con il Comune di Stroppo. Le attività economiche prevalenti sono legate al turismo montano ed alla tutela e promozione delle tradizioni montane e della cultura occitana. I principali collegamenti con gli altri comuni avvengono tramite autobus di linea e strade provinciali che collegano la città con Cuneo e con gli altri paesi della provincia.



TARICCO Geom. Innocenzo - Via M. della Liberazione n. 30 - SALUZZO (CN)  
e-mail [info@studiotaricco.it](mailto:info@studiotaricco.it) - tel. 348.7244723 - 0175.576302

4 di 27



**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MACRA (CN) - BORGATA SERREMORELLO N. 11-12**

Il bene in oggetto è un fabbricato abitativo sviluppato su tre piani fuori terra libero su 4 lati realizzato ipoteticamente nella seconda metà del 1800. L'accesso al fabbricato avviene per il piano terreno direttamente dalla strada sterrata interna alla borgata e per i piani primo e secondo da terreno circostante con scale mobili o gradini esterni in legno attualmente non presenti. Non sono presenti scale di collegamento interne tra i piani.



L'unità è composta al piano terreno da due locali cantina di circa 31 e 33 mq. Entrambi i locali si presentano con pavimentazione in terra battuta, murature in pietra non intonacata e soffitti a volta in pietra a vista. Tali locali non risultano essere dotati di impianti, presentano altezza media interna di circa 2,25 m e 2,00 m e accesso diretto dall'esterno. Le due cantine non sono comunicanti fra loro.



TARICCO Geom. Innocenzo - Via M. della Liberazione n. 30 - SALUZZO (CN)  
e-mail [info@studiotaricco.it](mailto:info@studiotaricco.it) - tel. 348.7244723 - 0175.576302

5 di 27



Il piano primo è diviso in due locali abitativi di circa 33 e 34 mq, i locali sono entrambi accessibili direttamente dall'esterno e risultano collegati tramite balcone esterno in legno di circa 12 mq. I locali si presentano senza impianti, con pavimentazione in battuto di cemento, murature in pietra intonacate e non risultano essere presenti impianti. I locali hanno altezza di circa 2,40 m. All'interno di ciascuno dei locali sono presenti camini a legna in pietra realizzati all'interno della muratura perimetrale.



Al piano secondo è presente un unico locale sottotetto di circa 73 mq accessibile direttamente dall'esterno del fabbricato. Il sottotetto si presenta con murature in pietra non intonacate, pavimentazione in battuto e tetto in legno e lose (pietra) a vista. Il sottotetto è collegato direttamente ad un ulteriore balcone in legno di circa 13 mq tramite due aperture a porta dove non sono presenti infissi. Il piano risulta sprovvisto di impianti e presenta altezza media interna di circa 3,15 m.



**Immobile in stato di degrado completamente da ristrutturare per essere utilizzato ai fini abitativi.**

TARICCO Geom. Innocenzo - Via M. della Liberazione n. 30 - SALUZZO (CN)  
e-mail [info@studiotaricco.it](mailto:info@studiotaricco.it) - tel. 348.7244723 - 0175.576302

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

6 di 27

Firmato Da: TARICCO INNOCENZO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 31a8e0



## BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MACRA (CN) - BORGATA SERREMORELLO SNC

Il bene in oggetto consiste in un terreno di forma irregolare della superficie di circa 1.280 mq. Il terreno si presenta non pianeggiante, con importanti dislivelli, in zona montana. Da quanto emerso in fase di sopralluogo il terreno non risulta irriguo. Alla data del sopralluogo risultava incolto con presenza di sterpaglie e bosco.



## BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MACRA (CN) - BORGATA SERREMORELLO SNC

Il bene in oggetto consiste in un terreno di forma irregolare della superficie di circa 475 mq. Il terreno si presenta non pianeggiante, con importanti dislivelli, in zona montana. Da quanto emerso in fase di sopralluogo il terreno non risulta irriguo. Alla data del sopralluogo risultava incolto con presenza di sterpaglie e bosco.



TARICCO Geom. Innocenzo - Via M. della Liberazione n. 30 - SALUZZO (CN)  
e-mail [info@studiotaricco.it](mailto:info@studiotaricco.it) - tel. 348.7244723 - 0175.576302



## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Macra (CN) - Borgata Serremorello n. 11-12
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Macra (CN) - Borgata Serremorello snc
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Macra (CN) - Borgata Serremorello snc

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MACRA (CN) - BORGATA SERREMORELLO N. 11-12**

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MACRA (CN) - BORGATA SERREMORELLO SNC**

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MACRA (CN) - BORGATA SERREMORELLO SNC**

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 MACRA (CN) - BORGATA SERREMORELLO N. 11-12**

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MACRA (CN) - BORGATA SERREMORELLO SNC**

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MACRA (CN) - BORGATA SERREMORELLO SNC**

I beni oggetto dell'esecuzione appartengono ai seguenti esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

I predetti risultano in Regime patrimoniale di comunione dei beni.

### CONFINI

---

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MACRA (CN) - BORGATA SERREMORELLO N. 11-12**

L'immobile in oggetto è un fabbricato indipendente libero su quattro lati con area esterna pertinenziale non recintata e confina a Nord con il mappale 46, ad Est con strada sterrata, a Sud con i mappali 301 e 303 e ad Ovest con i mappali 304 e 46.

TARICCO Geom. Innocenzo - Via M. della Liberazione n. 30 - SALUZZO (CN)  
e-mail [info@studiotaricco.it](mailto:info@studiotaricco.it) - tel. 348.7244723 - 0175.576302

8 di 27

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Firmato Da: TARICCO INNOCENZO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 31a8e0





**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MACRA (CN) - BORGATA SERREMORELLO SNC**

Il bene in oggetto è un terreno e confina a Nord con il mappale 716, ad Est con strada sterrata, a Sud con i mappali 858 e 304 e ad Ovest con altra strada sterrata e i mappali 45 e 716.

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MACRA (CN) - BORGATA SERREMORELLO SNC**

Il bene in oggetto è un terreno e confina a Nord con il mappale 125, ad Est con il mappale 124, a Sud con il mappale 127 e ad Ovest con strada sterrata.

**CONSISTENZA****BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MACRA (CN) - BORGATA SERREMORELLO N. 11-12**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantine	64,70 mq	96,40 mq	0,20	19,28 mq	2,00 m	T
Abitazione	68,60 mq	96,40 mq	1	96,40 mq	2,42 m	1
Sottotetto	72,35 mq	94,90 mq	0,5	47,45 mq	3,35 m	2
Balcone P1	12,18 mq	12,18 mq	0,3	3,65 mq	0,00 m	1
Balcone P2	13,40 mq	13,40 mq	0,3	4,02 mq	0,00 m	2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>170,80 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>170,80 mq</b>		

**DESCRIZIONE IMMOBILE**

Il bene in oggetto è un fabbricato abitativo sviluppato su tre piani fuori terra libero su 4 lati realizzato ipoteticamente edificato o ristrutturato nella seconda metà del 1800. L'accesso al fabbricato avviene per il piano terreno direttamente dalla strada sterrata interna alla borgata e per i piani primo e secondo da terreno circostante con scale mobili o gradini esterni in legno attualmente non presenti. Non sono presenti scale di collegamento interne tra i piani.

L'unità è composta al piano terreno da due locali cantina di circa 31 e 33 mq. Entrambi i locali si presentano con pavimentazione in terra battuta, murature in pietra non intonacata e soffitti a volta in pietra a vista. Tali locali non risultano essere dotati di impianti, presentano altezza media interna di circa 2,25 m e 2,00 m e accesso diretto dall'esterno. Le due cantine non sono comunicanti fra loro.

Il piano primo è diviso in due locali abitativi di circa 33 e 34 mq, i locali sono entrambi accessibili direttamente dall'esterno e risultano collegati tramite balcone esterno in legno di circa 12 mq. I locali si presentano senza impianti, con pavimentazione in battuto di cemento, murature in pietra intonacate e non risultano essere presenti impianti. I locali hanno altezza di circa 2,40 m. all'interno di ciascuno dei locali sono presenti camini a legna in pietra realizzati all'interno della muratura perimetrale.

Al piano secondo è presente un unico locale sottotetto di circa 73 mq accessibile direttamente dall'esterno del fabbricato. Il sottotetto si presenta con murature in pietra non intonacate, pavimentazione in battuto e tetto in legno e lose (pietra) a vista. Il sottotetto è collegato direttamente ad un ulteriore balcone in legno di circa 13 mq tramite due aperture a porta dove non sono presenti infissi. Il piano risulta sprovvisto di impianti e presenta altezza media interna di circa 3,15 m.

**Immagine in stato di degrado completamente da ristrutturare per essere utilizzato ai fini abitativi.**

TARICCO Geom. Innocenzo - Via M. della Liberazione n. 30 - SALUZZO (CN)  
e-mail [info@studiotaricco.it](mailto:info@studiotaricco.it) - tel. 348.7244723 - 0175.576302

9 di 27



**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MACRA (CN) - BORGATA SERREMORELLO SNC**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	1280,00 mq	1280,00 mq	1	1280,00 mq		
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>1280,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>1280,00 mq</b>		

**DESCRIZIONE IMMOBILE**

Il bene in oggetto consiste in un terreno di forma irregolare della superficie di circa 1.280 mq. Il terreno si presenta non pianeggiante, con importanti dislivelli, in zona montana. Da quanto emerso in fase di sopralluogo il terreno non risulta irriguo. Alla data del sopralluogo risultava incolto con presenza di sterpaglie e bosco.

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MACRA (CN) - BORGATA SERREMORELLO SNC**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	475,00 mq	475,00 mq	1	475,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>475,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>475,00 mq</b>		

**DESCRIZIONE IMMOBILE**

Il bene in oggetto consiste in un terreno di forma irregolare della superficie di circa 475 mq. Il terreno si presenta non pianeggiante, con importanti dislivelli, in zona montana. Da quanto emerso in fase di sopralluogo il terreno non risulta irriguo. Alla data del sopralluogo risultava incolto con presenza di sterpaglie e bosco.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI****BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MACRA (CN) - BORGATA SERREMORELLO N. 11-12**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/07/1977 al 23/06/1983	**** Omissis ****	Catasto Terreni Sez. ALB Fg. 5, Part. 725 Superficie (ha are ca) 0000119
Dal 24/06/1983 al 17/01/1999	**** Omissis ****	Catasto Terreni Sez. ALB Fg. 5, Part. 725 Superficie (ha are ca) 0000119
Dal 18/01/1999 al 09/11/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Sez. ALB Fg. 5, Part. 725 Superficie (ha are ca) 0000119

TARICCO Geom. Innocenzo - Via M. della Liberazione n. 30 - SALUZZO (CN)  
e-mail [info@studiotaricco.it](mailto:info@studiotaricco.it) - tel. 348.7244723 - 0175.576302

10 di 27



Dal 10/11/2004 al 23/04/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Sez. ALB Fg. 5, Part. 725 Superficie (ha are ca) 0000119
Dal 03/05/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. ALB Fg. 5, Part. 858 Sub. 1 Categoria Catastale F/2

### BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MACRA (CN) - BORGATA SERREMORELLO SNC

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/07/1977 al 23/06/1983	**** Omissis ****	Catasto Terreni Sez. ALB Fg. 5, Part. 46 Qualità Seminativo Cl.02 Superficie (ha are ca) 0001280 Reddito dominicale € 0,93 Reddito agrario € 2,31
Dal 24/06/1983 al 17/01/1999	**** Omissis ****	Catasto Terreni Sez. ALB Fg. 5, Part. 46 Qualità Seminativo Cl.02 Superficie (ha are ca) 0001280 Reddito dominicale € 0,93 Reddito agrario € 2,31
Dal 18/01/1999 al 09/11/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Sez. ALB Fg. 5, Part. 46 Qualità Seminativo Cl.02 Superficie (ha are ca) 0001280 Reddito dominicale € 0,93 Reddito agrario € 2,31
Dal 10/11/2004 al 03/05/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Sez. ALB Fg. 5, Part. 46 Qualità Seminativo Cl.02 Superficie (ha are ca) 0001280 Reddito dominicale € 0,93 Reddito agrario € 2,31

### BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MACRA (CN) - BORGATA SERREMORELLO SNC

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/07/1977 al 23/06/1983	**** Omissis ****	Catasto Terreni Sez. ALB Fg. 5, Part. 126 Qualità Prato Cl.02 Superficie (ha are ca) 0000475 Reddito dominicale € 0,29 Reddito agrario € 0,74
Dal 24/06/1983 al 17/01/1999	**** Omissis ****	Catasto Terreni Sez. ALB Fg. 5, Part. 126 Qualità Prato Cl.02 Superficie (ha are ca) 0000475 Reddito dominicale € 0,29 Reddito agrario € 0,74

TARICCO Geom. Innocenzo - Via M. della Liberazione n. 30 - SALUZZO (CN)  
e-mail [info@studiotaricco.it](mailto:info@studiotaricco.it) - tel. 348.7244723 - 0175.576302

11 di 27

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Firmato Da: TARICCO INNOCENZO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 31a8e0



Dal 18/01/1999 al 09/11/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Sez. ALB Fg. 5, Part. 126 Qualità Prato Cl.02 Superficie (ha are ca) 0000475 Reddito dominicale € 0,29 Reddito agrario € 0,74
Dal 10/11/2004 al 03/05/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Sez. ALB Fg. 5, Part. 126 Qualità Prato Cl.02 Superficie (ha are ca) 0000475 Reddito dominicale € 0,29 Reddito agrario € 0,74

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it  
DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MACRA (CN) - BORGATA SERREMORELLO N. 11-12**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
ALB	5	858	1		F2					T-1-2	

**Corrispondenza catastale**

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava censito esclusivamente al Catasto Terreni. Si è provveduto alla redazione di Tipo Mappale per Conferma di Mappa per la trasformazione da Fabbricato Rurale a Ente Urbano per quanto riguarda il Catasto Terreni e successivamente alla redazione di pratica DOCFA per l'accatastamento del fabbricato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano.

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MACRA (CN) - BORGATA SERREMORELLO SNC**

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	46				Seminativo	02	0001280 mq	0,93 €	2,31 €		

**Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'estratto di mappa ma si precisa che non si sono svolte opere di riconfinamento ed i medesimi non erano ben materializzati in loco. Pertanto, la superficie indicata è la superficie catastale e non la superficie reale.

TARICCO Geom. Innocenzo - Via M. della Liberazione n. 30 - SALUZZO (CN)  
e-mail info@studiotaricco.it - tel. 348.7244723 - 0175.576302

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

12 di 27

Firmato Da: TARICCO INNOCENZO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 31a8e0



**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MACRA (CN) - BORGATA SERREMORELLO SNC**

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	126				Prato	02	0000475 mq	0,29 €	0,74 €	

**Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'estratto di mappa ma si precisa che non si sono svolte opere di riconfinamento ed i medesimi non erano ben materializzati in loco. Pertanto, la superficie indicata è la superficie catastale e non la superficie reale.

STATO CONSERVATIVO

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MACRA (CN) - BORGATA SERREMORELLO N. 11-12**

L'unità immobiliare in oggetto si presenta in pessime condizioni manutentive, priva di impianti e/o allacciamenti, con una porzione di solaio crollata.

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MACRA (CN) - BORGATA SERREMORELLO SNC****BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MACRA (CN) - BORGATA SERREMORELLO SNC**

Gli immobili in oggetto di presentano con sterpaglie e bosco.

**PARTI COMUNI****BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MACRA (CN) - BORGATA SERREMORELLO N. 11-12****BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MACRA (CN) - BORGATA SERREMORELLO SNC****BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MACRA (CN) - BORGATA SERREMORELLO SNC**

In fase di sopralluogo non sono emerse parti comuni.

**SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI****BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MACRA (CN) - BORGATA SERREMORELLO N. 11-12****BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MACRA (CN) - BORGATA SERREMORELLO SNC****BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MACRA (CN) - BORGATA SERREMORELLO SNC**

In fase di sopralluogo non sono emerse servitù o diritti a terzi evidenti.

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI****BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MACRA (CN) - BORGATA SERREMORELLO N. 11-12**

TARICCO Geom. Innocenzo - Via M. della Liberazione n. 30 - SALUZZO (CN)  
e-mail [info@studiotaricco.it](mailto:info@studiotaricco.it) - tel. 348.7244723 - 0175.576302

13 di 27

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Firmato Da: TARICCO INNOCENZO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 31a8e0



Struttura portante: muratura in pietra, solai a volte in pietra o in legno in parte crollato  
 Muratura: muratura portante in pietra  
 Isolamenti: non presenti  
 Copertura: a doppia falda con struttura in legno  
 Impianti: non presenti  
 Pavimentazione: terra battuta al piano terreno, battuto in cemento al piano primo e legno al piano secondo  
 Altezza utile: piano terreno altezza media 2,20 m, piano primo altezza 2,42 m e piano secondo altezza media 3,35 m  
 Intonaci e finiture: l'immobile si presenta con muratura in pietra a vista a eccezione dell'interno del piano primo che risulta intonacato  
 Allacciamenti: non presenti  
 Serramenti: i serramenti sono originali in legno con vetri singoli ove presenti



**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MACRA (CN) - BORGATA SERREMORELLO SNC**  
**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MACRA (CN) - BORGATA SERREMORELLO SNC**  
 Terreni non pianeggianti con importanti dislivelli, terriccio con pietrame. Attualmente i terreni si presentano con soprastante bosco e non risultano adatti alla coltivazione come prato stabile.

#### STATO DI OCCUPAZIONE

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MACRA (CN) - BORGATA SERREMORELLO N. 11-12**

L'immobile si presenta libero in quanto il fabbricato necessita di ristrutturazione importante e risulta privo di impianti e allacciamenti. In loco sono presenti alcune attrezzature manuali in una cantina al piano terreno che si presume siano della proprietà.

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MACRA (CN) - BORGATA SERREMORELLO SNC**

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MACRA (CN) - BORGATA SERREMORELLO SNC**

Gli immobili risultano liberi privi di recinzioni, steccati ecc...

#### PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MACRA (CN) - BORGATA SERREMORELLO N. 11-12**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/06/1983 al 17/01/1999	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Agenzia Entrate di Cuneo	24/06/1983	48/1241	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>

TARICCO Geom. Innocenzo - Via M. della Liberazione n. 30 - SALUZZO (CN)  
 e-mail info@studiotaricco.it - tel. 348.7244723 - 0175.576302

14 di 27



Firmato Da: TARICCO INNOCENZO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 31a8e0



		CUNEO	28/08/1999	9289	7330
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>18/01/1999</b> al <b>20/01/2002</b>	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Agenzia Entrate di Torino	18/01/1999	4/7948	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CUNEO	02/01/2002	2	2
		CUNEO	27/06/2005	6614	4988
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>21/01/2002</b> al <b>09/11/2004</b>	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Agenzia Entrate di Rivoli	21/01/2002	42/114	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CUNEO	27/10/2004	10927	1853
		<b>Registrazione</b>			
				<b>Presso</b>	<b>Data</b>
Dal <b>10/11/2004</b>	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		PAROLA CARLO ALBERTO	10/11/2004	66624	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
CUNEO	08/12/2004	12477	9290		

TARICCO Geom. Innocenzo - Via M. della Liberazione n. 30 - SALUZZO (CN)  
e-mail [info@studiotaricco.it](mailto:info@studiotaricco.it) - tel. 348.7244723 - 0175.576302

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

15 di 27

Firmato Da: TARICCO INNOCENZO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 31a8e0



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.

### BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MACRA (CN) - BORGATA SERREMORELLO SNC

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/06/1983 al 17/01/1999	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Agenzia Entrate di Cuneo	24/06/1983	48/1241	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CUNEO	28/08/1999	9289	7330
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 18/01/1999 al 20/01/2002	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Agenzia Entrate di Torino	18/01/1999	4/7948	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CUNEO	02/01/2002	2	2
		CUNEO	27/06/2005	6614	4988
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

TARICCO Geom. Innocenzo - Via M. della Liberazione n. 30 - SALUZZO (CN)  
e-mail [info@studiotaricco.it](mailto:info@studiotaricco.it) - tel. 348.7244723 - 0175.576302

16 di 27





Dal 21/01/2002 al 09/11/2004	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Agenzia Entrate di Rivoli	21/01/2002	42/114	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CUNEO	27/10/2004	10927	1853
		<b>Registrazione</b>			
Dal 10/11/2004	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		PAROLA CARLO ALBERTO	10/11/2004	66624	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CUNEO	08/12/2004	12477	9290
		<b>Registrazione</b>			

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 - TERRENO UBICATO A MACRA (CN) - BORGATA SERREMORELLO SNC

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>			
Dal 24/06/1983 al 17/01/1999	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Agenzia Entrate di Cuneo	24/06/1983	48/1241	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CUNEO	28/08/1999	9289	7330

TARICCO Geom. Innocenzo - Via M. della Liberazione n. 30 - SALUZZO (CN)  
e-mail [info@studiotaricco.it](mailto:info@studiotaricco.it) - tel. 348.7244723 - 0175.576302

17 di 27

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Firmato Da: TARICCO INNOCENZO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 31a8e0



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/01/1999 al 20/01/2002	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Agenzia Entrate di Torino	18/01/1999	4/7948	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CUNEO	02/01/2002	2	2
		CUNEO	27/06/2005	6614	4988
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/01/2002 al 09/11/2004	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Agenzia Entrate di Rivoli	21/01/2002	42/114	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CUNEO	27/10/2004	10927	1853
				Registrazione	
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/11/2004	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PAROLA CARLO ALBERTO	10/11/2004	66624	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CUNEO	08/12/2004	12477	9290
		Registrazione			

TARICCO Geom. Innocenzo - Via M. della Liberazione n. 30 - SALUZZO (CN)  
e-mail [info@studiotaricco.it](mailto:info@studiotaricco.it) - tel. 348.7244723 - 0175.576302

18 di 27

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Firmato Da: TARICCO INNOCENZO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 31a8e0



		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.



#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Saluzzo aggiornate al 15/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MACRA (CN) - BORGATA SERREMORELLO N. 11-12**

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MACRA (CN) - BORGATA SERREMORELLO SNC**

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MACRA (CN) - BORGATA SERREMORELLO SNC**

#### Trascrizioni

- **Atto Esecutivo Cautelare**  
Trascritto a Cuneo il 16/01/2024  
Reg. gen. 450 - Reg. part. 370  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* 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 TOTALE** 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:

- 1) €. 134,00 per la cancellazione dell'ipoteca volontaria (€. 35,00 di tassa ipotecaria + €. 59,00)
- 2) €. 294,00 per cancellazione del pignoramento (€. 35,00 di tassa ipotecaria, €.59,00 di imposta di bollo, €. 200,00 ipotecaria fissa)
- 3) €. 294,00 per cancellazione ipoteca giudiziale (€. 35,00 di tassa ipotecaria, €.59,00 di imposta di



TARICCO Geom. Innocenzo - Via M. della Liberazione n. 30 - SALUZZO (CN)  
e-mail [info@studiotaricco.it](mailto:info@studiotaricco.it) - tel. 348.7244723 - 0175.576302



19 di 27

Firmato Da: TARICCO INNOCENZO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 31a8e0



## NORMATIVA URBANISTICA

---

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MACRA (CN) - BORGATA SERREMORELLO N. 11-12**

L'immobile in oggetto è situato in zona R - R7 "B.ta Serremorello" - Zona residenziale agricola esistente del vigente P.R.G.C. comunale (art.39 - Tabella R7 delle NTA del Comune di Macra).

#### VINCOLI EDILIZI

L'immobile risulta edificato in zona attualmente soggetta a vincolo idrogeologico ex RD n.3267/1923. Per quanto riguarda la pericolosità geomorfologica/rischio idrogeologico l'immobile ricade in area di classe di rischio II.

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MACRA (CN) - BORGATA SERREMORELLO SNC**

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MACRA (CN) - BORGATA SERREMORELLO SNC**

Gli immobili in oggetto sono situati in zona R - R7 "B.ta Serremorello" - Zona residenziale agricola esistente del vigente P.R.G.C. comunale (art.39 - Tabella R7 delle NTA del Comune di Macra).

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MACRA (CN) - BORGATA SERREMORELLO N. 11-12**

La costruzione è antecedente al 1942. Da accesso agli Atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Macra non sono state reperite Pratiche Edilizie riguardanti il Fabbricato come indicato dal Lettera del Comune di Macra allegata alla presente.

#### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE - FABBRICATO ESENTE.
- 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.

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MACRA (CN) - BORGATA SERREMORELLO SNC**

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MACRA (CN) - BORGATA SERREMORELLO SNC**

Nei terreni in oggetto non sono presenti fabbricati.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MACRA (CN) - BORGATA SERREMORELLO N. 11-12**

Non sono presenti vincoli od oneri.

Il fabbricato non costituisce condominio e l'unità immobiliare non fa parte di condominio.

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MACRA (CN) - BORGATA SERREMORELLO SNC**

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MACRA (CN) - BORGATA SERREMORELLO SNC**

Non sono presenti vincoli od oneri.

TARICCO Geom. Innocenzo - Via M. della Liberazione n. 30 - SALUZZO (CN)  
e-mail [info@studiotaricco.it](mailto:info@studiotaricco.it) - tel. 348.7244723 - 0175.576302

20 di 27



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Macra (CN) - Borgata Serremorello n. 11-12  
Il bene in oggetto è un fabbricato abitativo sviluppato su tre piani fuori terra libero su 4 lati realizzato ipoteticamente edificato o ristrutturato nella seconda metà del 1800. L'accesso al fabbricato avviene per il piano terreno direttamente dalla strada sterrata interna alla borgata e per i piani primo e secondo da terreno circostante con scale mobili o gradini esterni in legno attualmente non presenti. Non sono presenti scale di collegamento interne tra i piani. L'unità è composta al piano terreno da due locali cantina di circa 31 e 33 mq. Entrambi i locali si presentano con pavimentazione in terra battuta, murature in pietra non intonacata e soffitti a volta in pietra a vista. Tali locali non risultano essere dotati di impianti, presentano altezza media interna di circa 2,25 m e 2,00 m e accesso diretto dall'esterno. Le due cantine non sono comunicanti fra loro. Il piano primo è diviso in due locali abitativi di circa 33 e 34 mq, i locali sono entrambi accessibili direttamente dall'esterno e risultano collegati tramite balcone esterno in legno di circa 12 mq. I locali si presentano senza impianti, con pavimentazione in battuto di cemento, murature in pietra intonacate e non risultano essere presenti impianti. I locali hanno altezza di circa 2,40 m. all'interno di ciascuno dei locali sono presenti camini a legna in pietra realizzati all'interno della muratura perimetrale. Al piano secondo è presente un unico locale sottotetto di circa 73 mq accessibile direttamente dall'esterno del fabbricato. Il sottotetto si presenta con murature in pietra non intonacate, pavimentazione in battuto e tetto in legno e lose (pietra) a vista. Il sottotetto è collegato direttamente ad un ulteriore balcone in legno di circa 13 mq tramite due aperture a porta dove non sono presenti infissi. Il piano risulta sprovvisto di impianti e presenta altezza media interna di circa 3,15 m. Immobile in stato di degrado completamente da ristrutturare per essere utilizzato ai fini abitativi.  
**Identificato al catasto Fabbricati - Sez. ALB Fig. 5, Part. 858 Sub. 1, Categoria F2**  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 30.744,00
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Macra (CN) - Borgata Serremorello snc  
Il bene in oggetto consiste in un terreno di forma irregolare della superficie di circa 1.280 mq. Il terreno si presenta non pianeggiante, con importanti dislivelli, in zona montana. Da quanto emerso in fase di sopralluogo il terreno non risulta irriguo. Alla data del sopralluogo risultava incolto con presenza di sterpaglie e bosco.  
**Identificato al catasto Terreni - Sez. ALB Fig. 5, Part. 46, Qualità Seminativo**  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 640,00
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Macra (CN) - Borgata Serremorello snc  
Il bene in oggetto consiste in un terreno di forma irregolare della superficie di circa 475 mq. Il terreno si presenta non pianeggiante, con importanti dislivelli, in zona montana. Da quanto emerso in fase di sopralluogo il terreno non risulta irriguo. Alla data del sopralluogo risultava incolto con presenza di sterpaglie e bosco.  
**Identificato al catasto Terreni - Sez. ALB Fig. 5, Part. 126, Qualità Prato**  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 237,50

TARICCO Geom. Innocenzo - Via M. della Liberazione n. 30 - SALUZZO (CN)  
e-mail [info@studiotaricco.it](mailto:info@studiotaricco.it) - tel. 348.7244723 - 0175.576302

21 di 27

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Firmato Da: TARICCO INNOCENZO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 31a8e0



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile Macra (CN) - Borgata Serremorello n. 11- 12	170,80 mq	180,00 €/mq	€ 30.744,00	100,00%	€ 30.744,00
<b>Bene N° 2</b> - Terreno Macra (CN) - Borgata Serremorello snc	1280,00 mq	0,50 €/mq	€ 640,00	100,00%	€ 640,00
<b>Bene N° 3</b> - Terreno Macra (CN) - Borgata Serremorello snc	475,00 mq	0,50 €/mq	€ 237,50	100,00%	€ 237,50
Valore di stima:					<b>€ 31.621,50</b>

Valore di stima: € 31.621,50

### Deprezzamenti

**All'immobile in oggetto si applicano dei deprezzamenti per l'irregolarità edilizia riscontrata e lo stato di conservazione oltre la sua localizzazione ed orientamento al sole.**

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	25,00	%

**Valore finale di stima: € 23.716,12**

<p><b>Valore finale di stima: € 23.500,00</b></p> <p><b>(diconsi euro ventitremilacinquecento/00)</b></p>
---

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 03/05/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Taricco Innocenzo

TARICCO Geom. Innocenzo - Via M. della Liberazione n. 30 - SALUZZO (CN)  
e-mail [info@studiotaricco.it](mailto:info@studiotaricco.it) - tel. 348.7244723 - 0175.576302

22 di 27

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

Firmato Da: TARICCO INNOCENZO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 31a8e0



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA



### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Macra (CN) - Borgata Serremorello n. 11-12  
Il bene in oggetto è un fabbricato abitativo sviluppato su tre piani fuori terra libero su 4 lati realizzato ipoteticamente edificato o ristrutturato nella seconda metà del 1800. L'accesso al fabbricato avviene per il piano terreno direttamente dalla strada sterrata interna alla borgata e per i piani primo e secondo da terreno circostante con scale mobili o gradini esterni in legno attualmente non presenti. Non sono presenti scale di collegamento interne tra i piani. L'unità è composta al piano terreno da due locali cantina di circa 31 e 33 mq. Entrambi i locali si presentano con pavimentazione in terra battuta, murature in pietra non intonacata e soffitti a volta in pietra a vista. Tali locali non risultano essere dotati di impianti, presentano altezza media interna di circa 2,25 m e 2,00 m e accesso diretto dall'esterno. Le due cantine non sono comunicanti fra loro. Il piano primo è diviso in due locali abitativi di circa 33 e 34 mq, i locali sono entrambi accessibili direttamente dall'esterno e risultano collegati tramite balcone esterno in legno di circa 12 mq. I locali si presentano senza impianti, con pavimentazione in battuto di cemento, murature in pietra intonacate e non risultano essere presenti impianti. I locali hanno altezza di circa 2,40 m. all'interno di ciascuno dei locali sono presenti camini a legna in pietra realizzati all'interno della muratura perimetrale. Al piano secondo è presente un unico locale sottotetto di circa 73 mq accessibile direttamente dall'esterno del fabbricato. Il sottotetto si presenta con murature in pietra non intonacate, pavimentazione in battuto e tetto in legno e lose (pietra) a vista. Il sottotetto è collegato direttamente ad un ulteriore balcone in legno di circa 13 mq tramite due aperture a porta dove non sono presenti infissi. Il piano risulta sprovvisto di impianti e presenta altezza media interna di circa 3,15 m. Immobile in stato di degrado completamente da ristrutturare per essere utilizzato ai fini abitativi.  
**Identificato al catasto Fabbricati - Sez. ALB Fg. 5, Part. 858 Sub. 1, Categoria F2**  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'immobile in oggetto è situato in zona R - R7 "B.ta Serremorello" - Zona residenziale agricola esistente del vigente P.R.G.C. comunale (art.39 - Tabella R7 delle NTA del Comune di Macra).  
VINCOLI EDILIZI. L'immobile risulta edificato in zona attualmente soggetta a vincolo idrogeologico ex RD n.3267/1923.  
Per quanto riguarda la pericolosità geomorfologica/rischio idrogeologico l'immobile ricade in area di classe di rischio II
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Macra (CN) - Borgata Serremorello snc  
Il bene in oggetto consiste in un terreno di forma irregolare della superficie di circa 1.280 mq. Il terreno si presenta non pianeggiante, con importanti dislivelli, in zona montana. Da quanto emerso in fase di sopralluogo il terreno non risulta irriguo. Alla data del sopralluogo risultava incolto con presenza di sterpaglie e bosco.

TARICCO Geom. Innocenzo - Via M. della Liberazione n. 30 - SALUZZO (CN)  
e-mail [info@studiotaricco.it](mailto:info@studiotaricco.it) - tel. 348.7244723 - 0175.576302

23 di 27



Firmato Da: TARICCO INNOCENZO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 31a8e0



**Identificato al catasto Terreni - Sez. ALB Fg. 5, Part. 46, Qualità Seminativo**

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

Destinazione urbanistica: L'immobile in oggetto è situato in zona R - R7 "B.ta Serremorello" - Zona residenziale agricola esistente del vigente P.R.G.C. comunale (art.39 - Tabella R7 delle NTA del Comune di Macra).

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Macra (CN) - Borgata Serremorello snc

Il bene in oggetto consiste in un terreno di forma irregolare della superficie di circa 475 mq. Il terreno si presenta non pianeggiante, con importanti dislivelli, in zona montana. Da quanto emerso in fase di sopralluogo il terreno non risulta irriguo. Alla data del sopralluogo risultava incolto con presenza di sterpaglie e bosco.

**Identificato al catasto Terreni - Sez. ALB Fg. 5, Part. 126, Qualità Prato**

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

Destinazione urbanistica: L'immobile in oggetto è situato in zona R - R7 "B.ta Serremorello" - Zona residenziale agricola esistente del vigente P.R.G.C. comunale (art.39 - Tabella R7 delle NTA del Comune di Macra).

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

TARICCO Geom. Innocenzo - Via M. della Liberazione n. 30 - SALUZZO (CN)  
e-mail [info@studiotaricco.it](mailto:info@studiotaricco.it) - tel. 348.7244723 - 0175.576302

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

24 di 27

Firmato Da: TARICCO INNOCENZO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 31a8e0





SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 2/2024 DEL R.G.E.



**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 23.500,00**

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
<b>Ubicazione:</b>	Macra (CN) - Borgata Serremorello n. 11-12		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato civile <b>Identificato al catasto Fabbricati - Sez. ALB Fg. 5, Part. 858 Sub. 1 Categoria F2</b>	<b>Superficie</b>	170,80 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'unità immobiliare in oggetto si presenta in pessime condizioni manutentive, priva di impianti e/o allacciamenti, con una porzione di solaio crollata.		
<b>Descrizione:</b>	<p>Il bene in oggetto è collocato nel comune di Macra, Borgata Serremorello n.11-12, a circa 6 km dal centro del Comune di Macra. Macra è un Comune montano che nell'ultimo secolo ha subito un'importante decrescita della popolazione raggiungendo nel 2023 soli 43 abitanti e i principali servizi quali: municipio, ufficio postale, parcheggi pubblici, scuole elementari, bar e negozi di vario genere si possono trovare negli altri principali Comuni della vallata (Stroppo - circa 11 km, San Damiano Macra - circa 14 km e Dronero - circa 24 km). Il Comune è situato nella parte occidentale della provincia di Cuneo, in zona montana sulla sponda destra dal torrente Maira. Confina a Nord con il Comune di Sampeyre, a Est con i comuni di San Daiano Macra e Celle di Macra, a Sud con il Comune di Marmora e a Ovest con il Comune di Stroppo. Le attività economiche prevalenti sono legate al turismo montano ed alla tutela e promozione delle tradizioni montane e della cultura occitana. I principali collegamenti con gli altri comuni avvengono tramite autobus di linea e strade provinciali che collegano la città con Cuneo e con gli altri paesi della provincia.</p> <p><b>DESCRIZIONE DEL BENE:</b> Il bene in oggetto è un fabbricato abitativo sviluppato su tre piani fuori terra libero su 4 lati realizzato ipoteticamente nella seconda metà del 1800. L'accesso al fabbricato avviene per il piano terreno direttamente dalla strada sterrata interna alla borgata e per i piani primo e secondo da terreno circostante con scale mobili o gradini esterni in legno attualmente non presenti. Non sono presenti scale di collegamento interne tra i piani. L'unità è composta al piano terreno da due locali cantina di circa 31 e 33 mq. Entrambi i locali si presentano con pavimentazione in terra battuta, murature in pietra non intonacata e soffitti a volta in pietra a vista. Tali locali non risultano essere dotati di impianti, presentano altezza media interna di circa 2,25 m e 2,00 m e accesso diretto dall'esterno. Le due cantine non sono comunicanti fra loro. Il piano primo è diviso in due locali abitativi di circa 33 e 34 mq, i locali sono entrambi accessibili direttamente dall'esterno e risultano collegati tramite balcone esterno in legno di circa 12 mq. I locali si presentano senza impianti, con pavimentazione in battuto di cemento, murature in pietra intonacate e non risultano essere presenti impianti. I locali hanno altezza di circa 2,40 m. all'interno di ciascuno dei locali sono presenti camini a legna in pietra realizzati all'interno della muratura perimetrale. Al piano secondo è presente un unico locale sottotetto di circa 73 mq accessibile direttamente dall'esterno del fabbricato. Il sottotetto si presenta con murature in pietra non intonacate, pavimentazione in battuto e tetto in legno e lose (pietra) a vista. Il sottotetto è collegato direttamente ad un ulteriore balcone in legno di circa 13 mq tramite due aperture a porta dove non sono presenti infissi. Il piano risulta sprovvisto di impianti e presenta altezza media interna di circa 3,15 m. Immobile in stato di degrado completamente da ristrutturare per essere utilizzato ai fini abitativi.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

Bene N° 2 - Terreno			
<b>Ubicazione:</b>	Macra (CN) - Borgata Serremorello snc		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1

TARICCO Geom. Innocenzo - Via M. della Liberazione n. 30 - SALUZZO (CN)  
e-mail [info@studiotaricco.it](mailto:info@studiotaricco.it) - tel. 348.7244723 - 0175.576302



25 di 27

Firmato Da: TARICCO INNOCENZO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 31a8e0



<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno <b>Identificato al catasto Terreni - Sez. ALB Fg. 5, Part. 46, Qualità Seminativo</b>	<b>Superficie</b>	1280,00 mq
<b>Descrizione:</b>	<p>Il bene in oggetto è collocato nel comune di Macra, Borgata Serremorello snc, a circa 6 km dal centro del Comune di Macra, Comune montano che nell'ultimo secolo ha subito un'importante decrescita della popolazione raggiungendo nel 2023 soli 43 abitanti e i principali servizi quali: municipio, ufficio postale, parcheggi pubblici, scuole elementari, bar e negozi di vario genere si possono trovare negli altri principali Comuni della vallata (Stroppo - circa 11 km, San Damiano Macra - circa 14 km e Dronero - circa 24 km). Il Comune è situato nella parte occidentale della provincia di Cuneo, in zona montana sulla sponda destra dal torrente Maira. Confina a Nord con il Comune di Sampeyre, a Est con i comuni di San Daiano Macra e Celle di Macra, a Sud con il Comune di Marmora e a Ovest con il Comune di Stroppo. Le attività economiche prevalenti sono legate al turismo montano ed alla tutela e promozione delle tradizioni montane e della cultura occitana. I principali collegamenti con gli altri comuni avvengono tramite autobus di linea e strade provinciali che collegano la città con Cuneo e con gli altri paesi della provincia.</p> <p><b>DESCRIZIONE DEL BENE:</b> Il bene in oggetto consiste in un terreno di forma irregolare della superficie di circa 1.280 mq. Il terreno si presenta non pianeggiante, con importanti dislivelli, in zona montana. Da quanto emerso in fase di sopralluogo il terreno non risulta irriguo. Alla data del sopralluogo risultava incolto con presenza di sterpaglie e bosco.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

<b>Bene N° 3 - Terreno</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Macra (CN) - Borgata Serremorello snc		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno <b>Identificato al catasto Terreni - Sez. ALB Fg. 5, Part. 126, Qualità Prato</b>	<b>Superficie</b>	475,00 mq
<b>Descrizione:</b>	<p>Il bene in oggetto è collocato nel comune di Macra, Borgata Serremorello snc, a circa 6 km dal centro del Comune di Macra, Comune montano che nell'ultimo secolo ha subito un'importante decrescita della popolazione raggiungendo nel 2023 soli 43 abitanti e i principali servizi quali: municipio, ufficio postale, parcheggi pubblici, scuole elementari, bar e negozi di vario genere si possono trovare negli altri principali Comuni della vallata (Stroppo - circa 11 km, San Damiano Macra - circa 14 km e Dronero - circa 24 km). Il Comune è situato nella parte occidentale della provincia di Cuneo, in zona montana sulla sponda destra dal torrente Maira. Confina a Nord con il Comune di Sampeyre, a Est con i comuni di San Daiano Macra e Celle di Macra, a Sud con il Comune di Marmora e a Ovest con il Comune di Stroppo. Le attività economiche prevalenti sono legate al turismo montano ed alla tutela e promozione delle tradizioni montane e della cultura occitana. I principali collegamenti con gli altri comuni avvengono tramite autobus di linea e strade provinciali che collegano la città con Cuneo e con gli altri paesi della provincia.</p> <p><b>DESCRIZIONE DEL BENE:</b> Il bene in oggetto consiste in un terreno di forma irregolare della superficie di circa 475 mq. Il terreno si presenta non pianeggiante, con importanti dislivelli, in zona montana. Da quanto emerso in fase di sopralluogo il terreno non risulta irriguo. Alla data del sopralluogo risultava incolto con presenza di sterpaglie e bosco.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

TARICCO Geom. Innocenzo - Via M. della Liberazione n. 30 - SALUZZO (CN)  
e-mail [info@studiotaricco.it](mailto:info@studiotaricco.it) - tel. 348.7244723 - 0175.576302



26 di 27

Firmato Da: TARICCO INNOCENZO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 31a8e0



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

**BENE N° 1** - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MACRA (CN) - BORGATA SERREMORELLO N. 11-12

**BENE N° 2** - TERRENO UBICATO A MACRA (CN) - BORGATA SERREMORELLO SNC

**BENE N° 3** - TERRENO UBICATO A MACRA (CN) - BORGATA SERREMORELLO SNC

### *Trascrizioni*

- **Atto Esecutivo Cautelare**

Trascritto a Cuneo il 16/01/2024

Reg. gen. 450 - Reg. part. 370

Quota: 1/1

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

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

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

TARICCO Geom. Innocenzo - Via M. della Liberazione n. 30 - SALUZZO (CN)  
e-mail [info@studiotaricco.it](mailto:info@studiotaricco.it) - tel. 348.7244723 - 0175.576302

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

27 di 27

Firmato Da: TARICCO INNOCENZO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 31a8e0

