

# TRIBUNALE DI ASTI



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Capusso Stefano, nell'Esecuzione Immobiliare 155/2022 del R.G.E.

promossa da

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



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

contro

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

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



## SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa .....	4
Lotto 1.....	5
Descrizione .....	6
Completezza documentazione ex art. 567 .....	7
Titolarità .....	7
Confini.....	7
Consistenza.....	7
Cronistoria Dati Catastali .....	8
Dati Catastali .....	11
Precisazioni.....	12
Patti .....	12
Stato conservativo .....	12
Parti Comuni.....	13
Servitù, censo, livello, usi civici .....	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
Stato di occupazione .....	14
Provenienze Ventennali .....	14
Formalità pregiudizievoli .....	16
Normativa urbanistica .....	16
Regolarità edilizia .....	17
Vincoli od oneri condominiali.....	18
Lotto 2 .....	19
Descrizione .....	20
Completezza documentazione ex art. 567.....	20
Titolarità .....	20
Confini .....	21
Consistenza.....	21
Cronistoria Dati Catastali.....	21
Dati Catastali .....	22
Precisazioni.....	22
Patti .....	23
Stato conservativo .....	23
Parti Comuni.....	23
Servitù, censo, livello, usi civici .....	23
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	23



Stato di occupazione .....	23
Provenienze Ventennali .....	23
Formalità pregiudizievoli .....	25
Normativa urbanistica .....	25
Regolarità edilizia .....	26
Vincoli od oneri condominiali.....	26
Stima / Formazione lotti.....	27
<b>Lotto 1</b> .....	27
<b>Lotto 2</b> .....	28
Riepilogo bando d'asta.....	30
<b>Lotto 1</b> .....	30
<b>Lotto 2</b> .....	30
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 155/2022 del R.G.E. ....	32
<b>Lotto 1</b> .....	32
<b>Lotto 2</b> .....	32
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	34
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Mango (CN) - Località Bagot 27 .....	34
<b>Bene N° 2</b> - Terreno edificabile ubicato a Mango (CN) - Località Bagot.....	34



## INCARICO

---

All'udienza del 15/02/2023, il sottoscritto Arch. Capusso Stefano, con studio in Via Fontana, 19 - 14100 - Asti (AT), email stefano.capusso@libero.it;capussoperizie@gmail.com, PEC stefano.capusso@archiworldpec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/02/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Mango (CN) - Località Bagot 27
- **Bene N° 2** - Terreno edificabile ubicato a Mango (CN) - Località Bagot

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Mango (CN) - Località Bagot 27



## DESCRIZIONE

Gli immobili in oggetto si trovano a Mango (CN), comune situato nella parte nord-est della provincia di Cuneo, al confine con l'astigiano. Il paese, che conta circa 1250 abitanti, si estende su una superficie di 20 kmq, comprendendo oltre al concentrico, anche le frazioni di Bosi, Riforno, San Donato e Romanino. Il territorio di Mango risulta posto al confine con i comuni di Castino, Coazzolo (AT), Cossano Belbo, Neive, Neviglie, Rocchetta Belbo, Santo Stefano Belbo e Trezzo Tinella. In particolare, i beni si collocano nell'estremo confine sud-ovest del concentrico del paese. Il contesto risulta collinare e a carattere agricolo/residenziale. Nell'immediato intorno sorgono pochi insediamenti, alcuni dei quali di recente edificazione, formati da villette uni e bifamiliari, circondate da appezzamenti agricoli coltivati perlopiù a vigneto, prato e seminativo. La zona gode della vicinanza con i principali servizi/attività di prima necessità, posti a poche centinaia di metri di distanza, nel concentrico del paese.

I beni consistono in due particelle poste tra loro in adiacenza; sulla prima (mappale 532) insiste un'abitazione in villino dotata di cortile pertinenziale, mentre la seconda (mappale 553) consiste in un terreno agricolo censito come "prato".

L'accesso ai beni avviene al civico n. 27 di Località Bagot, in prossimità dell'incrocio con la provinciale 265. Un cancello carraio ad apertura automatizzata e un cancello pedonale consentono l'ingresso al cortile pertinenziale facente parte della particella 532. Gli accessi, così come la recinzione a delimitazione della proprietà, risultano arretrati rispetto al ciglio stradale. La striscia di terreno che ne deriva risulta destinata a parcheggio pubblico, così come previsto dalle planimetrie di progetto allegate al P.d.C. 22/2005, nel rispetto del P.R.G.C. e sulla base di quanto stipulato attraverso Convenzione (repertorio n. 10488 - raccolta n. 1616) del 17/11/2005, dai signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, all'epoca dell'edificazione del fabbricato in esame.

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.

Il sottoscritto in data 08/03/2023, attraverso n. 2 raccomandate celeri con ricevute di ritorno di tipo "1", ha avvisato i debitori, agli indirizzi risultanti agli atti, in merito all'incarico ricevuto, comunicando agli stessi che il 27/03/2023 alle ore 9.30 sarebbe stato effettuato un sopralluogo presso gli immobili in oggetto, al fine di procedere con le operazioni peritali, alle quali i proprietari sono stati invitati a presenziare per consentirne il necessario accesso. In data 27/03/2023, come si evince dal Verbale di Sopralluogo, è stato possibile accedere ai beni, in presenza del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per verificare l'effettivo stato dei luoghi attraverso rilievi e documentazioni fotografiche per una completa ed esaustiva stesura del presente elaborato peritale. Si precisa che, come riportato all'interno del suddetto verbale, non è stato possibile accedere alla camera con cabina armadi al piano terra dell'abitazione, in quanto, come dichiarato dal sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, vi era il figlio, \*\*\*\*



Omissis \*\*\*\*, che stava dormendo malato.

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

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

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

A seguito di richiesta a mezzo posta elettronica certificata (P.E.C.) inviata all'Ufficio Anagrafe del Comune di Alba (CN) e Mango (CN), il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta di stato libero e residente in frazione San Rocco Cherasca n. 6/ter ad Alba, mentre il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta residente in Frazione Bagot n. 27 a Mango e sposato con la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dal 06/10/2016.

## CONFINI

I beni in oggetto formano un corpo unico e risultano posti alle coerenze con i seguenti mappali, tutti individuati all'interno del foglio 8:

\*FABBRICATO E TERRENO PERTINENZIALE (PARTICELLA 532):

Nord: mappale 553;

Est: mappale 466;

Sud: strada comunale Località Bagot;

Ovest: mappale 248.

\* TERRENO (PARTICELLA 553):

Nord: mappale 424;

Est: mappale 466;

Sud: mappale 532;

Ovest: mappale 248.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano

Ricovero attrezzi agricoli	55,30 mq	66,40 mq	0,30	19,92 mq	3,50 m	-1
Autorimessa	63,20 mq	74,20 mq	0,40	29,68 mq	3,50 m	-1
Locali accessori	87,60 mq	101,90 mq	0,50	50,95 mq	3,50 m	-1
Abitazione	129,00 mq	154,80 mq	1,00	154,80 mq	2,70 m	0
Terrazzo scoperto	64,80 mq	64,80 mq	0,25	16,20 mq	0,00 m	0
Balconi	15,70 mq	15,70 mq	0,30	4,71 mq	0,00 m	0
Portico	18,70 mq	18,70 mq	0,40	7,48 mq	0,00 m	0
Sottotetto	75,20 mq	89,80 mq	0,80	71,84 mq	2,60 m	1
Sottotetto non abitabile	54,50 mq	65,00 mq	0,10	6,50 mq	0,70 m	1
Cortile pertinenziale	1411,70 mq	1411,70 mq	0,01	14,12 mq	0,00 m	0
Terreno agricolo (particella 553)	1280,00 mq	1280,00 mq	0,01	6,40 mq	0,00 m	0
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>382,60 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>382,60 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il fabbricato analizzato, insistente sul sedime della particella 532, consiste in un villino libero su quattro lati ed elevato su due piani fuori terra, oltre ad un livello seminterrato. L'edificio ospita n. 3 unità immobiliari, distinte al Catasto Fabbricati con i subalterni 2, 3 e 4, tutti comunicanti tra loro. Il seminterrato ospita un'autorimessa (subalterno 3), un ricovero attrezzi agricoli (subalterno 4) e alcuni locali accessori dell'abitazione (subalterno 2). Questi ultimi consistono in un ampio locale cantina, direttamente comunicante con una seconda cantina, un bagno e una centrale termica. Inoltre, nel sottoscala, accessibile dall'autorimessa, è presente un ripostiglio. Al piano terra, trovano luogo i locali abitativi. Dall'ingresso principale, posto sul fronte sud, si accede ad un soggiorno, comunicante con una cucina e un bagno, dotato di antibagno. Un ampio disimpegno collega la zona giorno con le stanze della zona notte. Questa si articola in lavanderia, camera dotata di cabina armadi, bagno e seconda camera. Completano il livello alcuni spazi esterni: un ampio portico d'ingresso, posto all'angolo tra fronte sud ed est, due balconi con affaccio a nord e un ampio terrazzo scoperto sul lato ovest. Dal soggiorno, una scala interna a doppia rampa, consente l'accesso al piano primo, il quale si compone di un unico locale sottotetto e un bagno. Il livello conta anche di un sottotetto non abitabile, comunicante con il primo. L'abitazione gode dell'accesso ad un cortile esterno catastalmente censito come subalterno 5 (bene comune non censibile). Questo risulta completamente recintato, ed in parte adibito a verde, in parte pavimentato in pietra o in semplice battuto di ghiaia. Risulta far parte del subalterno 5 anche la porzione, destinata a parcheggio pubblico, che si estende tra il ciglio strada e gli accessi alla proprietà. Con la Convenzione del 17/11/2005, la proprietà si obbligava a cedere gratuitamente la suddetta area a semplice richiesta del comune di Mango, impegnandosi alla manutenzione della stessa, fino ad avvenuta cessione. Posto in adiacenza al confine nord del mappale 532, risulta presente la particella 553, censita come "prato".

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**



Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/12/1977 al 09/02/1988	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 8, Part. 252 Qualità Prato Cl.2 Superficie (ha are ca) 006018
Dal 09/02/1988 al 04/05/1998	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 8, Part. 252 Qualità Prato Cl.2 Superficie (ha are ca) 006018
Dal 04/05/1998 al 14/05/1998	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 8, Part. 465 Qualità Prato Cl.2 Superficie (ha are ca) 002930
Dal 14/05/1998 al 11/09/2000	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 8, Part. 465 Qualità Prato Cl.2 Superficie (ha are ca) 002930
Dal 11/09/2000 al 09/12/2011	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 8, Part. 465 Qualità Prato Cl.2 Superficie (ha are ca) 002930 Reddito dominicale € 11,35 Reddito agrario € 11,35
Dal 09/12/2011 al 10/04/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 8, Part. 465 Qualità FU D ACCERT Superficie (ha are ca) 002930
Dal 09/12/2011 al 22/04/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 8, Part. 532, Sub. 1 Categoria A7 Cl.U, Cons. 3,5 Rendita € 262,10 Piano T
Dal 10/04/2013 al 22/04/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 8, Part. 553 Qualità FU D ACCERT Superficie (ha are ca) 001280
Dal 22/04/2015 al 28/12/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 8, Part. 532, Sub. 1 Categoria A7 Cl.U, Cons. 3,5 Rendita € 262,10 Piano T
Dal 22/04/2015 al 31/01/2017	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 8, Part. 553 Qualità FU D ACCERT Superficie (ha are ca) 001280
Dal 28/12/2015 al 31/01/2017	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 8, Part. 532, Sub. 4 Categoria C2 Cl.1, Cons. 63 Superficie catastale 74 mq Rendita € 81,34 Piano S1



Dal 28/12/2015 al 31/01/2017	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 8, Part. 532, Sub. 5 Categoria CO
Dal 28/12/2015 al 31/01/2017	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 8, Part. 532, Sub. 2 Categoria A7 Cl.U, Cons. 10,5 vani Superficie catastale 75 mq Rendita € 786,31 Piano S1-T-1
Dal 28/12/2015 al 31/01/2017	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 8, Part. 532, Sub. 3 Categoria C6 Cl.1, Cons. 65 mq Superficie catastale 75 mq Rendita € 127,57 Piano S1
Dal 31/01/2017 al 06/02/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 8, Part. 553 Qualità Prato Superficie (ha are ca) 001280
Dal 31/01/2017 al 15/05/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 8, Part. 532, Sub. 5 Categoria CO
Dal 31/01/2017 al 13/06/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 8, Part. 532, Sub. 4 Categoria C2 Cl.1, Cons. 63 mq Rendita € 81,34 Piano S1
Dal 31/01/2017 al 13/06/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 8, Part. 532, Sub. 3 Categoria C6 Cl.1, Cons. 65 mq Rendita € 127,57 Piano S1
Dal 31/01/2017 al 13/06/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 8, Part. 532, Sub. 2 Categoria A7 Cl.U, Cons. 10,5 vani Rendita € 786,31 Piano S1-T-1
Dal 05/02/2020 al 14/06/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 8, Part. 553 Qualità Prato Cl.2 Superficie (ha are ca) 001280 Reddito dominicale € 4,96 Reddito agrario € 4,96
Dal 13/06/2023 al 14/06/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 8, Part. 532, Sub. 4 Categoria C2 Cl.1, Cons. 55 Superficie catastale 67 mq Rendita € 71,01 Piano S1
Dal 13/06/2023 al 14/06/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 8, Part. 532, Sub. 3 Categoria C6 Cl.1, Cons. 63 mq Superficie catastale 74 mq



		Rendita € 123,64 Piano S1
Dal 13/06/2023 al 14/06/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 8, Part. 532, Sub. 2 Categoria A7 Cl.U, Cons. 9,5 Superficie catastale 314 mq Rendita € 711,42 Piano S1-T-1

Al Catasto Terreni, le attuali particelle 532 e 553 sono state originate dalla divisione della particella 465 attraverso Tipo Mappale del 10/04/2013 per "nuova costruzione". Al Catasto Fabbricati, in data 09/12/2011 è stato costituito il bene identificato al foglio 8, particella 532, subalterno 1, dalla cui soppressione sono stati originati i subalterni 2, 3, 4 e 5 (foglio 8, particella 532). I subalterni 2, 3 e 4 sono stati oggetto di aggiornamento attraverso pratica DOCFA per diversa distribuzione degli spazi interni del 13/06/2023, pratica n. CN0070865 in atti dal 13/06/2023.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	532	5		C0						
	8	532	2		A7	U	9,5	314 mq	711,42 €	S1-T-1	
	8	532	3		C6	1	63 mq	74 mq	123,64 €	S1	
	8	532	4		C2	1	55	67 mq	71,01 €	S1	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area ca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato
8	553				Prato	2	001280 mq	4,96 €	4,96 €	

### Corrispondenza catastale

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

A seguito del sopralluogo svolto, dal confronto tra le schede catastali e lo stato reale dei luoghi, lo scrivente ha appurato la presenza di alcune difformità, di seguito elencate.

Per quanto concerne il subalterno 2:

- al piano seminterrato si rileva una diversa distribuzione degli spazi interni; in particolare, allo stato attuale, è presente un unico locale cantina, comunicante con una centrale termica, correttamente rappresentata, e di un bagno ricavato nel sottoscala, contrariamente a quanto raffigurato. Risulta, inoltre, un secondo locale cantina ("crutin"), direttamente comunicante con il primo. La finestra e la relativa "bocca di lupo", raffigurate in corrispondenza del vano scala, risultano assenti nella realtà. La reale altezza utile interna risulta pari a 3,50 m, maggiore, dunque, dei 3,10 m indicati in planimetria catastale;

- al piano terra, si rilevano lievi discordanze relative al posizionamento di alcune porte interne, così come alla raffigurazione della prima rampa della scala interna. La finestra indicata in corrispondenza di quest'ultima risulta una nicchia chiusa internamente, mentre è presente una seconda finestra aperta sul muro perimetrale esterno dal profilo curvilineo. Il terrazzo esterno presenta un'estensione inferiore rispetto a quella indicata;

- al piano sottotetto, non è indicato in planimetria il muretto basso dal profilo curvo, posto tra la tramezza del bagno e uno dei pilastri centrali. Si rileva, inoltre, una errata indicazione delle altezze interne: dal rilievo effettuato in loco (da quota pavimento all'intradosso delle perline), risulta un'altezza minima pari a 1,98 m (lato nord) e 2,27 m (lato sud) e un'altezza massima di 3,60 m.

Per quanto concerne il subalterno 3:

- la porta di collegamento tra l'autorimessa e il subalterno 2, risulta posizionata in maniera errata, mentre risulta assente il varco porta posto tra il locale e il sottoscala, facente parte del sub. 2. La reale altezza utile interna risulta pari a 3,50 m;

Per quanto concerne il subalterno 4:

- il ricovero attrezzi presenta una superficie inferiore rispetto a quella indicata; in particolare, il profilo del fronte ovest risulta arretrato di circa un metro. L'altezza utile interna è pari a 3,50 m, maggiore dei 3,10 m indicati in planimetria;

Al fine di allineare le planimetrie agli atti con lo stato dei luoghi reale, si è provveduto all'aggiornamento delle relative schede attraverso variazione catastale del 13/06/2023 per diversa distribuzione degli spazi interni. Pertanto, allo stato attuale le planimetrie catastali risultano corrispondenti allo stato di fatto.

Per quanto riguarda il terreno (particella 553), sussiste corrispondenza tra la coltura indicata (prato) e quella esistente

## PRECISAZIONI

---

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'articolo 567, secondo comma, c.p.c..

La documentazione risulta completa e vi è congruenza tra esegutati e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

## PATTI

---

A seguito di ricerche svolte presso l'Ufficio Provinciale di Cuneo dell'Agenzia delle Entrate, alla data odierna, non risultano contratti di locazione o altri contratti vincolanti in essere in merito agli immobili periziati

STATO CONSERVATIVO



Lo stato conservativo complessivo dell'immobile (abitazione), in relazione al livello delle finiture interne ed esterne e degli impianti presenti, risulta buono. In occasione del sopralluogo è stato rilevato, tuttavia, il danneggiamento di alcuni infissi interni ed esterni, in particolare nella cucina (finestra e portafinestra) e nel soggiorno (porta di collegamento con il vano scala che conduce al piano seminterrato), oltre all'ammaloramento di alcune persiane, in particolare quelle maggiormente esposte agli agenti atmosferici. Queste necessiterebbero di essere riparate e riverniciate.

## PARTI COMUNI

---

Gli immobili in oggetto non risultano nè inseriti in un contesto condominiale, nè avere parti comuni con altre unità immobiliari.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Il terreno di pertinenza del fabbricato ad uso abitazione risulta gravato da una servitù sotterranea di acquedotto pubblico

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il fabbricato analizzato risulta orientato lungo l'asse est-ovest, con il fronte principale rivolto a sud. Per quanto riguarda gli aspetti strutturali, l'edificio presenta elementi portanti in elevazione in cemento armato; in particolare, la struttura portante conta, al piano seminterrato, di pareti in cemento armato e pilastri, mentre ai piani terra e sottotetto le strutture verticali sono caratterizzate da soli pilastri, e le tamponature perimetrali sono in muratura. Le scale di collegamento interne tra i vari piani risultano anch'esse in cemento armato. Il solaio tra i piani seminterrato e terra, è realizzato con lastre predalles in cemento armato, mentre quello verso il locale sottotetto è in laterocemento. La copertura si presenta a più falde inclinate con orditura lignea e manto in coppi. Da un'analisi visiva non si riscontrano criticità dal punto di vista strutturale e l'edificio appare in buone condizioni manutentive. Esternamente i fronti risultano, in parte intonacati e in parte rivestiti in mattoni, con una fascia alla base in pietra che funge da zoccolatura. Gli infissi esterni sono caratterizzati da telai in legno con doppio vetro e risultano protetti, alcuni da inferriate metalliche, altri da persiane a doppio battente, anch'esse in legno; alcune di queste ultime si presentano visivamente ammalorate e necessiterebbero di essere riparate. Il portoncino d'ingresso all'abitazione è in legno con apertura a doppio battente, mentre i due accessi, all'autorimessa e al ricovero dei mezzi agricoli, sono dotati portoni sezionali ad apertura meccanizzata. I locali seminterrati sono illuminati, inoltre, da finestre a "bocca di lupo" dotate di griglie metalliche poste in corrispondenza del piano di calpestio del marciapiede, alla quota cortile. Internamente, i locali abitativi presentano pavimenti con piastrelle in gres ceramico, di diverse dimensioni e finitura, fatta eccezione per parte del locale sottotetto caratterizzato da un laminato effetto legno. Le pareti verticali risultano intonacate e tinteggiate, salvo quelle della cucina e di tutti i bagni presenti, parzialmente rivestite da piastrelle in ceramica. I locali accessori seminterrati presentano pavimenti in gres ceramico e pareti intonacate e tinteggiate. Fanno eccezione l'autorimessa e il ricovero dei mezzi agricoli, dotati di pavimenti in battuto di cemento e pareti in cemento al grezzo.

Dal punto di vista impiantistico il fabbricato è provvisto di impianto elettrico in buono stato, in parte sottotraccia (locali abitativi) e in parte a vista (autorimessa e ricovero attrezzi agricoli). L'impianto di riscaldamento risulta dotato di caldaia a condensazione, posizionata nella centrale termica che alimenta radiatori a parete e provvede anche alla produzione di acqua calda sanitaria. È presente, inoltre, un camino a legna nel locale soggiorno, al piano terra. L'abitazione risulta provvista di impianto igienico-sanitario e gas, perfettamente funzionanti, oltre all'impianto antifurto e la predisposizione per il sistema di aspirazione centralizzato.



Il fabbricato gode dell'accesso ad un cortile pertinenziale il quale si articola su due livelli. La porzione antistante il fronte sud dell'edificio, posta alla quota stradale, risulta curata a verde, mentre quella sul retro, ad una quota inferiore, si presenta con un battuto inghiaiato, raggiungibile dalla strada tramite una rampa carrabile pavimentata in pietra.

Posto in adiacenza al lotto su cui insiste il fabbricato sopra descritto, si trova il terreno censito al foglio 8, particella 553, destinato a prato.



## STATO DI OCCUPAZIONE

L'abitazione risulta al momento occupata dal debitore, il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, dalla moglie, la signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e dal figlio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/01/1969 al 09/02/1988	**** Omissis ****	<b>Testamento olografo</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		SACCO Renato	03/01/1969	39169	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Alba	08/09/1971	39	855		
Dal 09/02/1988 al 14/05/1998	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			09/02/1988		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Alba	27/12/1988	46	1007		
Dal 14/05/1998 al	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			



22/04/2015		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		GHIBERTI Annamaria	14/05/1988	11864	2964
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 22/04/2015 al 31/01/2017	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			22/04/2015		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			28/04/2016	3105	2391
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Alba	14/04/2016	406	9990		
Dal 31/01/2017	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			31/01/2017		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			23/06/2017	5185	3899
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Alba	22/05/2017	547	9990		

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 Cuneo aggiornate al 17/05/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



### Iscrizioni

- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo  
Iscritto a Asti il 10/06/2019  
Reg. gen. 4598 - Reg. part. 576  
Importo: € 135.568,62  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo e avviso di accertamento esecutivo  
Iscritto a Asti il 20/06/2019  
Reg. gen. 4892 - Reg. part. 614  
Importo: € 135.568,62  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**  
Trascritto a Asti il 04/11/2021  
Reg. gen. 8964 - Reg. part. 6998  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Verbale di pignoramento**  
Trascritto a Asti il 07/09/2022  
Reg. gen. 7607 - Reg. part. 5864  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

---

La destinazione urbanistica delle particelle 532 e 553 (foglio 8) si evince dal Certificato di Destinazione Urbanistica n. 18/2023 rilasciato in data 04/05/2023 dal comune di Mango.

Il mappale 553 ricade, in parte (4,3%) in "area di completamento R.C.1" normata dall'art. 14 del vigente P.R.G.C., in parte (95,7%) in "area agricola" soggetta alle prescrizioni previste dall'art 22 del P.R.G.C.

Il mappale 532 risulta in parte (84,4%) in "area di completamento R.C.1" e per il 15,6% in "area per servizi ed attrezzature esistenti" (art. 9 delle N.T.A.).

I lotti si collocano entrambi in zona soggetta a vincolo idrogeologico e risultano compresi (100% del mappale 553 e 5,3% della particella 532) in Classe IIIA1, ovvero "porzioni del territorio a pericolosità da elevata a molto elevata inedificate, ma con possibile presenza di edifici sparsi (aree dissestate, in frana attiva: in frana quiescente, aree alluvionabili da acque di esondazione ad elevata energia, aree caratterizzate da fattori morfologici e geotecnici fortemente penalizzanti)". In tale area non sono ammessi interventi di nuova edificazione, sia civile che rurale, mentre sull'esistente sono ammessi interventi che non aumentino il carico



antropico, ovvero manutenzione, restauro e ristrutturazione. La restante quota parte del mappale 532 (94,7%) è compresa, invece, in classe II, ovvero "porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici esplicitati a livello di Norme Tecniche di Attuazione ispirate al D.M. 11/03/1988 e realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo".

## REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

A seguito di richiesta del 26/04/2023 presso l'Ufficio Tecnico del comune di Mango, relativamente al fabbricato in esame, sono emerse alcune pratiche edilizie, che di seguito vengono riportate in ordine cronologico:

- Permesso di costruire n. 22/2005 del 28/07/2005, relativo alla costruzione di edificio unifamiliare ad uso civile abitazione, con contestuale stipula di Convenzione (repertorio n. 10488 - raccolta n. 1616), registrata ad Alba il 12/12/2005 al n. 3110.1T e trascritta ad Alba il 12/12/2005 al n. 10016/6913, e successiva Comunicazione di Inizio Lavori prot. n. 1528 del 04/05/2006;
- Permesso di costruire in variante n.22/2005 bis del 02/05/2010 (variante al P.d.C. n. 22/2005);
- Proroga del termine di ultimazione lavori del 27/05/2009 a seguito di domanda presentata in data 24/02/2019 prot. 663 e successiva Denuncia di Fine Lavori del 04/05/2010 protocollata al n. 2119 il 26/07/2010 (data fine lavori: 03/05/2010), relativa al P.d.C. n. 22/2005 e successiva variante;
- DIA n. 21/2011, prot. n. 2910 del 03/10/2011 per "realizzazione di recinzione e cancello di ingresso al fabbricato".

Agli atti non risulta l'agibilità del fabbricato.

L'immobile risulta provvisto di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) n. 2017 306259 0005, redatto a cura del tecnico MARELLO Massimo e avente validità fino al 03/03/2027. Il bene rientra in classe energetica C, con un indice di prestazione (EPgl/nren) pari a 124,18 kWh/mqanno.

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

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

In seguito ad attenta disamina dello stato attuale dei luoghi, confrontato con l'ultima situazione autorizzata (Permesso di Costruire in variante n. 22/2005 bis del 02/05/2010), sono emerse le seguenti irregolarità:

Per quanto concerne il subalterno 2:

- al piano seminterrato si rileva una diversa distribuzione degli spazi interni relativa al locale ad uso cantina e la presenza di un secondo locale cantinato ("crutin"), direttamente comunicante con il primo. La finestra raffigurata in corrispondenza del vano scala, risulta assente nella realtà. Inoltre, il ricovero attrezzi presenta una superficie inferiore rispetto a quella indicata, in particolare, il profilo della parete ovest risulta arretrato di circa un metro allo stato in essere. Non sono licenziate le aperture presenti tra ricovero attrezzi e cantina e tra autorimessa e ripostiglio (ricavato nel sottoscala), così come la porta tra autorimessa e cantina risulta posizionata in maniera errata. L'altezza utile interna di tutti i locali al piano è pari a 3,50 m, maggiore dei 3,10 m indicati;
- al piano terra, si rilevano lievi discordanze relative al posizionamento di alcune porte interne, così come alla



raffigurazione della prima rampa della scala interna. La finestra indicata in corrispondenza di quest'ultima risulta una nicchia chiusa internamente, mentre è presente una seconda finestra aperta sul muro perimetrale esterno dal profilo curvilineo. Il terrazzo esterno presenta un'estensione inferiore rispetto a quella indicata; inoltre, non è stata realizzata la tettoia a copertura del terrazzo stesso;

- al piano sottotetto, il muretto basso dal profilo curvo, posto tra la tramezza del bagno e uno dei pilastri centrali, è stato realizzato e posizionato in modo differente. Si rileva, inoltre, una errata indicazione delle altezze interne: dal rilievo effettuato in loco (da quota pavimento all'intradosso delle perline), risulta un'altezza minima pari a 1,98 m (lato nord) e 2,27 m (lato sud) e un'altezza massima di 3,60 m.

Per quanto concerne i fronti esterni, pur non essendo indicate le quote relative alle altezze delle finestre licenziate, si riscontrano delle differenze rispetto a quelle rilevate. In particolare, l'altezza della finestra posta al piano seminterrato (fronte nord) e di quella analoga posta al piano terra (fronte sud), risulta minore rispetto a quella raffigurata nello stato concesso. Al contrario, le due finestre del piano seminterrato (fronte est) presentano allo stato di fatto un'altezza maggiore rispetto a quella licenziata. Infine, l'apertura del locale lavanderia, al piano terra, risulta una portafinestra e non una finestra.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



LOTTO 2

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Terreno edificabile ubicato a Mango (CN) - Località Bagot



## DESCRIZIONE

---

L'immobile in oggetto si colloca a Mango (CN), comune situato nella parte nord-est della provincia di Cuneo, a ridosso del confine astigiano. Il paese, che conta circa 1250 abitanti, si estende su una superficie di 20 kmq, comprendendo oltre al concentrico, anche le frazioni di Bosi, Riforno, San Donato e Romanino. Il territorio comunale risulta posto al confine con i comuni di Castino, Coazzolo (AT), Cossano Belbo, Neive, Neviglie, Rocchetta Belbo, Santo Stefano Belbo e Trezzo Tinella. In particolare, il bene si colloca nell'estremo confine sud-ovest del concentrico del paese. Il contesto risulta collinare e a carattere agricolo/residenziale. Nell'immediato intorno sorgono pochi insediamenti, alcuni di più recente edificazione, formati da villette uni e bifamiliari, circondate da appezzamenti agricoli coltivati perlopiù a vigneto, prato e seminativo. La zona gode della vicinanza con i principali servizi/attività di prima necessità, posti a poche centinaia di metri di distanza, nel concentrico del paese.

Il cespite in esame consiste in un terreno edificabile, direttamente accessibile dalla strada antistante (località Bagot).

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.

Il sottoscritto in data 08/03/2023, attraverso n. 2 raccomandate celeri con ricevute di ritorno di tipo "1", ha avvisato i debitori, agli indirizzi risultanti agli atti, in merito all'incarico ricevuto, comunicando agli stessi che il 27/03/2023 alle ore 9.30 sarebbe stato effettuato un sopralluogo presso gli immobili in oggetto, al fine di procedere con le operazioni peritali, alle quali i proprietari sono stati invitati a presenziare per consentirne il necessario accesso. In data 27/03/2023, come si evince dal Verbale di Sopralluogo, è stato possibile accedere ai beni, in presenza del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per verificare l'effettivo stato dei luoghi attraverso rilievi e documentazioni fotografiche per una completa ed esaustiva stesura del presente elaborato peritale.

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

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

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



## CONFINI

Il bene in oggetto risulta posto alle coerenze con i seguenti mappali, tutti individuati all'interno del foglio 8:  
 Nord: mappale 246;  
 Est: mappale 248;  
 Sud: strada comunale Località Bagot;  
 Ovest: mappale 459.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	1780,00 mq	1780,00 mq	1,00	1780,00 mq	0,00 m	0
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>1780,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>1780,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il bene consiste in un terreno edificabile avente una superficie pari a 1.780 mq. Trattasi di un lotto attualmente non recintato o delimitato da alcuno steccato, posto in adiacenza alla strada comunale e, per tale motivo, facilmente accessibile. Il terreno risulta posto in pendenza con un andamento che, dalla quota stradale, degrada verso valle. Allo stato attuale il bene si trova allo stato di prato con la presenza di pochi arbusti sparsi, di piccolo e medio fusto.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali



Dal 13/12/1977 al 30/06/1987	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 8, Part. 320 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 003570
Dal 30/06/1987 al 12/12/1995	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 8, Part. 320 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 003570
Dal 12/12/1995 al 23/01/1996	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 8, Part. 460 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 001780 Reddito dominicale € 12,41 Reddito agrario € 7,35
Dal 23/01/1996 al 22/04/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 8, Part. 460 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 001780 Reddito dominicale € 12,41 Reddito agrario € 7,35
Dal 22/04/2015 al 14/06/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 8, Part. 460 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 001780 Reddito dominicale € 12,41 Reddito agrario € 7,35

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## 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
8	460				Seminativo	2	001780 mq	12,41 €	7,35 €	

### Corrispondenza catastale

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

### PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'articolo 567, secondo comma, c.p.c. . La documentazione risulta completa e vi è congruenza tra esegutati e del soggetto titolare dei diritti reali oggetto di pignoramento.



## PATTI

---

A seguito di ricerche svolte presso l'Ufficio Provinciale di Cuneo dell'Agenzia delle Entrate, alla data odierna, non risultano contratti di locazione o altri contratti vincolanti in essere in merito all'immobile periziato

## STATO CONSERVATIVO

---

Il terreno risulta al momento non lavorato e si presenta a prato. Nel complesso il lotto è ben curato e privo di erbe infestanti

## PARTI COMUNI

---

L'immobile in esame non risulta nè inserito in un contesto condominiale, nè avere parti comuni con altre unità immobiliari.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Il bene non risulta gravato da servitù

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il terreno ricade per l'83,1% della superficie in area edificabile, nello specifico in "Area residenziale di nuovo impianto A.E.3" normata dall'art. 15 delle N.T.A. del vigente Piano Regolatore Comunale. L'art. prescrive la realizzazione di fabbricati fabbricati aventi un'altezza non superiore a m 6,50 e stabilisce, inoltre, un indice di fabbricabilità territoriale pari a 0,50 mc/mq e una concentrazione fondiaria massima di 0,70 mc/mq. Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del comune di Mango non sono emersi agli atti progetti per la fabbricazione del lotto.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero



## PROVENIENZE VENTENNALI

---



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/01/1996 al 22/04/2015	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		SAROLDI Aldo	23/01/1996	62469	8145
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Alba	10/02/1996		
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Cuneo	12/02/1996	538	1		
Dal 22/04/2015 al 31/01/2017	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			22/04/2015		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			28/04/2016	2391	3105
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Alba	14/04/2016	406	9990		
Dal 31/01/2017 al 14/06/2023	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			31/01/2017		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			23/06/2017	3899	5185
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Alba	22/05/2017	547	9990		

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.

Dall'atto di compravendita del 23/01/1996 risulta che i signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* acquisirono il bene in oggetto dalla signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* alla quale il bene pervenne per successione al padre \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, deceduto senza testamento in data 14/01/1966 e successiva assegnazione in proprietà esclusiva per mezzo di atto di divisione a rogito del Notaio PETRAROLI Biagio di Genova in data 12/09/1968, registrato a Genova il 02/10/1968 al n. 1562, trascritto ad Alba il 26/09/1968 ai nn. 4134/5031.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Cuneo aggiornate al 17/05/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo  
Iscritto a Asti il 10/06/2019  
Reg. gen. 4598 - Reg. part. 576  
Importo: € 135.568,62  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo e avviso di accertamento esecutivo  
Iscritto a Asti il 20/06/2019  
Reg. gen. 4892 - Reg. part. 614  
Importo: € 135.568,62  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**  
Trascritto a Asti il 04/11/2021  
Reg. gen. 8964 - Reg. part. 6998  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Verbale di pignoramento**  
Trascritto a Asti il 07/09/2022  
Reg. gen. 7607 - Reg. part. 5864  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

Come è possibile evincere dal Certificato di Destinazione Urbanistica n. 18/2023 rilasciato dal comune di Mango, il mappale 460 ricade in parte (83,1%) in "Area residenziale di nuovo impianto A.E.3", normata dall'art. 15 del vigente P.R.G.C., e in parte (16,9%) in "Area per servizi ed attrezzature pubbliche in progetto" soggetta



alle norme di attuazione e all'art. 9 del vigente P.R.G.C.

L'art. 15 sopracitato norma le aree individuate per l'ampliamento dell'aggregato urbano, prive, parzialmente o totalmente, di infrastrutture pubbliche. In tali aree il P.R.G. prevede la presentazione di Permesso di Costruire e contestuale stipula di atto unilaterale di impegno dei richiedenti con il quali gli stessi si impegnano ad eseguire a loro cura e spese tutte le opere di urbanizzazione, secondo progetto approvato dalla Giunta Comunale, e alla dismissione delle aree necessarie alla realizzazione di parcheggi e aree a verde pubblico. Per l'area A.E.3. si prescrive, inoltre, la riduzione dell'impatto ambientale attraverso adeguate piantumazioni e un'altezza massima dei fabbricati non superiore a m 6,50. L'art. stabilisce un indice di fabbricabilità territoriale pari 0,50 mc/mq e una concentrazione fondiaria massima di 0,70 mc/mq.

La particella risulta, inoltre, sottoposta a vincolo idrogeologico, ai sensi della L. 3267/'23, e compresa in Classe II, ai sensi della Circolare 7/LAP del 08/05/1996, ovvero "porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici esplicitati a livello di Norme Tecniche di Attuazione ispirate al D.M. 11/03/1988 e realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo".

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dall'accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del comune di Mango non sono emerse pratiche edilizie relative all'immobile in esame.



## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

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, 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 dei seguenti lotti:

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Mango (CN) - Località Bagot 27  
Gli immobili in oggetto si trovano a Mango (CN), comune situato nella parte nord-est della provincia di Cuneo, al confine con l'astigiano. Il paese, che conta circa 1250 abitanti, si estende su una superficie di 20 kmq, comprendendo oltre al concentrico, anche le frazioni di Bosi, Riforno, San Donato e Romanino. Il territorio di Mango risulta posto al confine con i comuni di Castino, Coazzolo (AT), Cossano Belbo, Neive, Neviglie, Rocchetta Belbo, Santo Stefano Belbo e Trezzo Tinella. In particolare, i beni si collocano nell'estremo confine sud-ovest del concentrico del paese. Il contesto risulta collinare e a carattere agricolo/residenziale. Nell'immediato intorno sorgono pochi insediamenti, alcuni dei quali di recente edificazione, formati da villette uni e bifamiliari, circondate da appezzamenti agricoli coltivati perlopiù a vigneto, prato e seminativo. La zona gode della vicinanza con i principali servizi/attività di prima necessità, posti a poche centinaia di metri di distanza, nel concentrico del paese. I beni consistono in due particelle poste tra loro in adiacenza; sulla prima (mappale 532) insiste un'abitazione in villino dotata di cortile pertinenziale, mentre la seconda (mappale 553) consiste in un terreno agricolo censito come "prato". L'accesso ai beni avviene al civico n. 27 di Località Bagot, in prossimità dell'incrocio con la provinciale 265. Un cancello carraio ad apertura automatizzata e un cancello pedonale consentono l'ingresso al cortile pertinenziale facente parte della particella 532. Gli accessi, così come la recinzione a delimitazione della proprietà, risultano arretrati rispetto al ciglio stradale. La striscia di terreno che ne deriva risulta destinata a parcheggio pubblico, così come previsto dalle planimetrie di progetto allegate al P.d.C. 22/2005, nel rispetto del P.R.G.C. e sulla base di quanto stipulato attraverso Convenzione (repertorio n. 10488 - raccolta n. 1616) del 17/11/2005, dai signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, all'epoca dell'edificazione del fabbricato in esame.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 8, Part. 553, Qualità Prato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 532, Sub. 5, Categoria CO - Fg. 8, Part. 532, Sub. 2, Categoria A7 - Fg. 8, Part. 532, Sub. 3, Categoria C6 - Fg. 8, Part. 532, Sub. 4, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 420.000,00

Il valore degli immobili è stato ottenuto attraverso un metodo di stima di tipo monoparametrico, attribuendo un importo unitario e moltiplicandolo per la superficie convenzionale in precedenza calcolata. Quest'ultima è stata determinata considerando la superficie lorda pesata sulla base di coefficienti di ragguaglio stabiliti sulla base della destinazione d'uso di ciascun locale. La valutazione tiene conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei beni in esame. In particolare, hanno pesato sulla valutazione: l'ubicazione, l'accessibilità, la vicinanza a servizi e infrastrutture, l'appetibilità di simili tagli e tipologie a livello commerciale, lo stato manutentivo interno ed esterno, le finiture



presenti, gli accorgimenti tecnici ed architettonici adottati, ecc.. Alla luce di tali considerazioni, lo scrivente reputa congruo attribuire ai beni un prezzo unitario pari a circa 1097 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Mango (CN) - Località Bagot 27	382,60 mq	1.097,75 €/mq	€ 420.000,00	100,00%	€ 420.000,00
				Valore di stima:	€ 420.000,00

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

## LOTTO 2

- **Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Mango (CN) - Località Bagot**

L'immobile in oggetto si colloca a Mango (CN), comune situato nella parte nord-est della provincia di Cuneo, a ridosso del confine astigiano. Il paese, che conta circa 1250 abitanti, si estende su una superficie di 20 kmq, comprendendo oltre al concentrico, anche le frazioni di Bosi, Riforno, San Donato e Romanino. Il territorio comunale risulta posto al confine con i comuni di Castino, Coazzolo (AT), Cossano Belbo, Neive, Neviglie, Rocchetta Belbo, Santo Stefano Belbo e Trezzo Tinella. In particolare, il bene si colloca nell'estremo confine sud-ovest del concentrico del paese. Il contesto risulta collinare e a carattere agricolo/residenziale. Nell'immediato intorno sorgono pochi insediamenti, alcuni di più recente edificazione, formati da villette uni e bifamiliari, circondate da appezzamenti agricoli coltivati perlopiù a vigneto, prato e seminativo. La zona gode della vicinanza con i principali servizi/attività di prima necessità, posti a poche centinaia di metri di distanza, nel concentrico del paese. Il cespite in esame consiste in un terreno edificabile, direttamente accessibile dalla strada antistante (località Bagot).

Identificato al catasto Terreni - Fig. 8, Part. 460, Qualità Seminativo

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

Valore di stima del bene: € 50.000,00

Il metodo di stima adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato terreno in esame si basa sulla stima monoparametrica: al parametro scelto, in questo caso al superficie (mq), dedotta da visura catastale, viene applicato un valore unitario (€/mq). Quest'ultimo viene attribuito sulla base delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene analizzato. In particolare, hanno pesato sulla valutazione: l'ubicazione, l'accessibilità, la vicinanza a servizi e infrastrutture, l'appetibilità di simili tagli e tipologie a livello commerciale, lo stato manutentivo, la destinazione d'uso urbanistica, le caratteristiche orografiche del terreno. Alla luce di tali considerazioni, lo scrivente reputa congruo attribuire al lotto un prezzo unitario pari a circa 28 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Terreno edificabile Mango (CN) - Località Bagot	1780,00 mq	28,09 €/mq	€ 50.000,00	100,00%	€ 50.000,00

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT





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.

Asti, li 07/07/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Capusso Stefano

#### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 2 Altri allegati - SOPRALLUOGO (Aggiornamento al 07/07/2023)
- ✓ N° 2 Foto - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (Aggiornamento al 07/07/2023)
- ✓ N° 2 Altri allegati - ELABORATI GRAFICI (Aggiornamento al 07/07/2023)
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - AGENZIA DEL TERRITORIO (Aggiornamento al 07/07/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI (Aggiornamento al 07/07/2023)
- ✓ N° 2 Atto di provenienza - ATTI DI PROVENIENZA (Aggiornamento al 07/07/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ANAGRAFICA ESECUTATI (Aggiornamento al 07/07/2023)
- ✓ N° 4 Altri allegati - UFFICIO TECNICO COMUNALE (Aggiornamento al 07/07/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (Aggiornamento al 07/07/2023)
- ✓ N° 4 Altri allegati - SPESE (Aggiornamento al 07/07/2023)



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA



### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Mango (CN) - Località Bagot 27  
Gli immobili in oggetto si trovano a Mango (CN), comune situato nella parte nord-est della provincia di Cuneo, al confine con l'astigiano. Il paese, che conta circa 1250 abitanti, si estende su una superficie di 20 kmq, comprendendo oltre al concentrico, anche le frazioni di Bosi, Riforno, San Donato e Romanino. Il territorio di Mango risulta posto al confine con i comuni di Castino, Coazzolo (AT), Cossano Belbo, Neive, Neviglie, Rocchetta Belbo, Santo Stefano Belbo e Trezzo Tinella. In particolare, i beni si collocano nell'estremo confine sud-ovest del concentrico del paese. Il contesto risulta collinare e a carattere agricolo/residenziale. Nell'immediato intorno sorgono pochi insediamenti, alcuni dei quali di recente edificazione, formati da villette uni e bifamiliari, circondate da appezzamenti agricoli coltivati perlopiù a vigneto, prato e seminativo. La zona gode della vicinanza con i principali servizi/attività di prima necessità, posti a poche centinaia di metri di distanza, nel concentrico del paese. I beni consistono in due particelle poste tra loro in adiacenza; sulla prima (mappale 532) insiste un'abitazione in villino dotata di cortile pertinenziale, mentre la seconda (mappale 553) consiste in un terreno agricolo censito come "prato". L'accesso ai beni avviene al civico n. 27 di Località Bagot, in prossimità dell'incrocio con la provinciale 265. Un cancello carraio ad apertura automatizzata e un cancello pedonale consentono l'ingresso al cortile pertinenziale facente parte della particella 532. Gli accessi, così come la recinzione a delimitazione della proprietà, risultano arretrati rispetto al ciglio stradale. La striscia di terreno che ne deriva risulta destinata a parcheggio pubblico, così come previsto dalle planimetrie di progetto allegate al P.d.C. 22/2005, nel rispetto del P.R.G.C. e sulla base di quanto stipulato attraverso Convenzione (repertorio n. 10488 - raccolta n. 1616) del 17/11/2005, dai signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, all'epoca dell'edificazione del fabbricato in esame. Identificato al catasto Terreni - Fg. 8, Part. 553, Qualità Prato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 532, Sub. 5, Categoria CO - Fg. 8, Part. 532, Sub. 2, Categoria A7 - Fg. 8, Part. 532, Sub. 3, Categoria C6 - Fg. 8, Part. 532, Sub. 4, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: La destinazione urbanistica delle particelle 532 e 553 (foglio 8) si evince dal Certificato di Destinazione Urbanistica n. 18/2023 rilasciato in data 04/05/2023 dal comune di Mango. Il mappale 553 ricade, in parte (4,3%) in "area di completamento R.C.1" normata dall'art. 14 del vigente P.R.G.C., in parte (95,7%) in "area agricola" soggetta alle prescrizioni previste dall'art 22 del P.R.G.C. Il mappale 532 risulta in parte (84,4%) in "area di completamento R.C.1" e per il 15,6% in "area per servizi ed attrezzature esistenti" (art. 9 delle N.T.A.). I lotti si collocano entrambi in zona soggetta a vincolo idrogeologico e risultano compresi (100% del mappale 553 e 5,3% della particella 532) in Classe IIIA1, ovvero "porzioni del territorio a pericolosità da elevata a molto elevata inedificate, ma con possibile presenza di edifici sparsi (aree dissestate, in frana attiva: in frana quiescente, aree alluvionabili da acque di esondazione ad elevata energia, aree caratterizzate da fattori morfologici e geotecnici fortemente penalizzanti)". In tale area non sono ammessi interventi di nuova edificazione, sia civile che rurale, mentre sull'esistente sono ammessi interventi che non aumentino il carico antropico, ovvero manutenzione, restauro e ristrutturazione. La restante quota parte del mappale 532 (94,7%) è compresa, invece, in classe II, ovvero "porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici esplicitati a livello di Norme Tecniche di Attuazione ispirate al D.M. 11/03/1988 e realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo".

### LOTTO 2



- **Bene N° 2** - Terreno edificabile ubicato a Mango (CN) - Località Bagot

L'immobile in oggetto si colloca a Mango (CN), comune situato nella parte nord-est della provincia di Cuneo, a ridosso del confine astigiano. Il paese, che conta circa 1250 abitanti, si estende su una superficie di 20 kmq, comprendendo oltre al concentrico, anche le frazioni di Bosi, Riforno, San Donato e Romanino. Il territorio comunale risulta posto al confine con i comuni di Castino, Coazzolo (AT), Cossano Belbo, Neive, Neviglie, Rocchetta Belbo, Santo Stefano Belbo e Trezzo Tinella. In particolare, il bene si colloca nell'estremo confine sud-ovest del concentrico del paese. Il contesto risulta collinare e a carattere agricolo/residenziale. Nell'immediato intorno sorgono pochi insediamenti, alcuni di più recente edificazione, formati da villette uni e bifamiliari, circondate da appezzamenti agricoli coltivati perlopiù a vigneto, prato e seminativo. La zona gode della vicinanza con i principali servizi/attività di prima necessità, posti a poche centinaia di metri di distanza, nel concentrico del paese. Il cespite in esame consiste in un terreno edificabile, direttamente accessibile dalla strada antistante (località Bagot).

Identificato al catasto Terreni - Fg. 8, Part. 460, Qualità Seminativo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Come è possibile evincere dal Certificato di Destinazione Urbanistica n. 18/2023 rilasciato dal comune di Mango, il mappale 460 ricade in parte (83,1%) in "Area residenziale di nuovo impianto A.E.3", normata dall'art. 15 del vigente P.R.G.C., e in parte (16,9%) in "Area per servizi ed attrezzature pubbliche in progetto" soggetta alle norme di attuazione e all'art. 9 del vigente P.R.G.C. L'art. 15 sopracitato norma le aree individuate per l'ampliamento dell'aggregato urbano, prive, parzialmente o totalmente, di infrastrutture pubbliche. In tali aree il P.R.G. prevede la presentazione di Permesso di Costruire e contestuale stipula di atto unilaterale di impegno dei richiedenti con il quali gli stessi si impegnano ad eseguire a loro cura e spese tutte le opere di urbanizzazione, secondo progetto approvato dalla Giunta Comunale, e alla dismissione delle aree necessarie alla realizzazione di parcheggi e aree a verde pubblico. Per l'area A.E.3. si prescrive, inoltre, la riduzione dell'impatto ambientale attraverso adeguate piantumazioni e un'altezza massima dei fabbricati non superiore a m 6,50. L'art. stabilisce un indice di fabbricabilità territoriale pari 0,50 mc/mq e una concentrazione fondiaria massima di 0,70 mc/mq. La particella risulta, inoltre, sottoposta a vincolo idrogeologico, ai sensi della L. 3267/'23, e compresa in Classe II, ai sensi della Circolare 7/LAP del 08/05/1996, ovvero "porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici esplicitati a livello di Norme Tecniche di Attuazione ispirate al D.M. 11/03/1988 e realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo".

ASTE  
GIUDIZARIE.it

ASTE  
GIUDIZARIE.it



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 155/2022 DEL R.G.E.**



**LOTTO 1**

<b>Bene N° 1 - Villetta</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Mango (CN) - Località Bagot 27		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Villetta Identificato al catasto Terreni - Fg. 8, Part. 553, Qualità Prato Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 532, Sub. 5, Categoria CO - Fg. 8, Part. 532, Sub. 2, Categoria A7 - Fg. 8, Part. 532, Sub. 3, Categoria C6 - Fg. 8, Part. 532, Sub. 4, Categoria C2	<b>Superficie</b>	382,60 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato conservativo complessivo dell'immobile (abitazione), in relazione al livello delle finiture interne ed esterne e degli impianti presenti, risulta buono. In occasione del sopralluogo è stato rilevato, tuttavia, il danneggiamento di alcuni infissi interni ed esterni, in particolare nella cucina (finestra e portafinestra) e nel soggiorno (porta di collegamento con il vano scala che conduce al piano seminterrato), oltre all'ammaloramento di alcune persiane, in particolare quelle maggiormente esposte agli agenti atmosferici. Queste necessiterebbero di essere riparate e riverniciate.		
<b>Descrizione:</b>	Gli immobili in oggetto si trovano a Mango (CN), comune situato nella parte nord-est della provincia di Cuneo, al confine con l'astigiano. Il paese, che conta circa 1250 abitanti, si estende su una superficie di 20 kmq, comprendendo oltre al concentrico, anche le frazioni di Bosi, Riforno, San Donato e Romanino. Il territorio di Mango risulta posto al confine con i comuni di Castino, Coazzolo (AT), Cossano Belbo, Neive, Neviglie, Rocchetta Belbo, Santo Stefano Belbo e Trezzo Tinella. In particolare, i beni si collocano nell'estremo confine sud-ovest del concentrico del paese. Il contesto risulta collinare e a carattere agricolo/residenziale. Nell'immediato intorno sorgono pochi insediamenti, alcuni dei quali di recente edificazione, formati da villette uni e bifamiliari, circondate da appezzamenti agricoli coltivati perlopiù a vigneto, prato e seminativo. La zona gode della vicinanza con i principali servizi/attività di prima necessità, posti a poche centinaia di metri di distanza, nel concentrico del paese. I beni consistono in due particelle poste tra loro in adiacenza; sulla prima (mappale 532) insiste un'abitazione in villino dotata di cortile pertinenziale, mentre la seconda (mappale 553) consiste in un terreno agricolo censito come "prato". L'accesso ai beni avviene al civico n. 27 di Località Bagot, in prossimità dell'incrocio con la provinciale 265. Un cancello carraio ad apertura automatizzata e un cancello pedonale consentono l'ingresso al cortile pertinenziale facente parte della particella 532. Gli accessi, così come la recinzione a delimitazione della proprietà, risultano arretrati rispetto al ciglio stradale. La striscia di terreno che ne deriva risulta destinata a parcheggio pubblico, così come previsto dalle planimetrie di progetto allegate al P.d.C. 22/2005, nel rispetto del P.R.G.C. e sulla base di quanto stipulato attraverso Convenzione (repertorio n. 10488 - raccolta n. 1616) del 17/11/2005, dai signori **** Omissis ****, all'epoca dell'edificazione del fabbricato in esame.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'abitazione risulta al momento occupata dal debitore, il sig. **** Omissis ****, dalla moglie, la signora **** Omissis ****, e dal figlio **** Omissis ****		

**LOTTO 2**

<b>Bene N° 2 - Terreno edificabile</b>			



<b>Ubicazione:</b>	Mango (CN) - Località Bagot		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fg. 8, Part. 460, Qualità Seminativo	<b>Superficie</b>	1780,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il terreno risulta al momento non lavorato e si presenta a prato. Nel complesso il lotto è ben curato e privo di erbe infestanti		
<b>Descrizione:</b>	L'immobile in oggetto si colloca a Mango (CN), comune situato nella parte nord-est della provincia di Cuneo, a ridosso del confine astigiano. Il paese, che conta circa 1250 abitanti, si estende su una superficie di 20 kmq, comprendendo oltre al concentrico, anche le frazioni di Bosi, Riforno, San Donato e Romanino. Il territorio comunale risulta posto al confine con i comuni di Castino, Coazzolo (AT), Cossano Belbo, Neive, Neviglie, Rocchetta Belbo, Santo Stefano Belbo e Trezzo Tinella. In particolare, il bene si colloca nell'estremo confine sud-ovest del concentrico del paese. Il contesto risulta collinare e a carattere agricolo/residenziale. Nell'immediato intorno sorgono pochi insediamenti, alcuni di più recente edificazione, formati da villette uni e bifamiliari, circondate da appezzamenti agricoli coltivati perlopiù a vigneto, prato e seminativo. La zona gode della vicinanza con i principali servizi/attività di prima necessità, posti a poche centinaia di metri di distanza, nel concentrico del paese. Il cespite in esame consiste in un terreno edificabile, direttamente accessibile dalla strada antistante (località Bagot).		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MANGO (CN) - LOCALITÀ BAGOT 27**



### Iscrizioni

- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo  
Iscritto a Asti il 10/06/2019  
Reg. gen. 4598 - Reg. part. 576  
Importo: € 135.568,62  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo e avviso di accertamento esecutivo  
Iscritto a Asti il 20/06/2019  
Reg. gen. 4892 - Reg. part. 614  
Importo: € 135.568,62  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**  
Trascritto a Asti il 04/11/2021  
Reg. gen. 8964 - Reg. part. 6998  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Verbale di pignoramento**  
Trascritto a Asti il 07/09/2022  
Reg. gen. 7607 - Reg. part. 5864  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A MANGO (CN) - LOCALITÀ BAGOT**

### Iscrizioni

- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo  
Iscritto a Asti il 10/06/2019  
Reg. gen. 4598 - Reg. part. 576  
Importo: € 135.568,62  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo e avviso di accertamento esecutivo  
Iscritto a Asti il 20/06/2019  
Reg. gen. 4892 - Reg. part. 614  
Importo: € 135.568,62



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

### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**  
Trascritto a Asti il 04/11/2021  
Reg. gen. 8964 - Reg. part. 6998  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Verbale di pignoramento**  
Trascritto a Asti il 07/09/2022  
Reg. gen. 7607 - Reg. part. 5864  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

