

---

# TRIBUNALE DI CUNEO

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Bertola Roberto, nell'Esecuzione Immobiliare 78/2023 del R.G.E.

promossa da

**XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

*Codice fiscale:* XXXXXXXXXXXX

12037 - SALUZZO (CN)

contro

**XXXXXXXXXXXXXXXX**

*Codice fiscale:* XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

12037 - SALUZZO (CN)

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

**XXXXXXXXXXXXXXXX**

*Codice fiscale:* XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

12037 - SALUZZO (CN)

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

## SOMMARIO

---

Incarico .....	19
Premessa .....	19
Lotto 1 .....	20
Descrizione .....	21
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Saluzzo (CN) - Via della Resistenza, 18/b .....	21
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Saluzzo (CN) - Via della Resistenza, 22.....	22
Completezza documentazione ex art. 567.....	22
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Saluzzo (CN) - Via della Resistenza, 18/b .....	22
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Saluzzo (CN) - Via della Resistenza, 22.....	22
Titolarità.....	22
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Saluzzo (CN) - Via della Resistenza, 18/b .....	23
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Saluzzo (CN) - Via della Resistenza, 22.....	23
Confini .....	24
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Saluzzo (CN) - Via della Resistenza, 18/b .....	24
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Saluzzo (CN) - Via della Resistenza, 22.....	24
Consistenza .....	24
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Saluzzo (CN) - Via della Resistenza, 18/b .....	24
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Saluzzo (CN) - Via della Resistenza, 22.....	25
Cronistoria Dati Catastali .....	25
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Saluzzo (CN) - Via della Resistenza, 18/b .....	25
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Saluzzo (CN) - Via della Resistenza, 22.....	25
Dati Catastali.....	26
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Saluzzo (CN) - Via della Resistenza, 18/b .....	26
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Saluzzo (CN) - Via della Resistenza, 22.....	26
Precisazioni .....	27
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Saluzzo (CN) - Via della Resistenza, 18/b .....	27
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Saluzzo (CN) - Via della Resistenza, 22.....	27
Patti .....	27
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Saluzzo (CN) - Via della Resistenza, 18/b .....	27
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Saluzzo (CN) - Via della Resistenza, 22.....	27
Stato conservativo .....	27

<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Saluzzo (CN) - Via della Resistenza, 18/b.....	27
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Saluzzo (CN) - Via della Resistenza, 22.....	27
Parti Comuni.....	28
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Saluzzo (CN) - Via della Resistenza, 18/b.....	28
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Saluzzo (CN) - Via della Resistenza, 22.....	28
Servitù, censo, livello, usi civici.....	28
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Saluzzo (CN) - Via della Resistenza, 18/b.....	28
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Saluzzo (CN) - Via della Resistenza, 22.....	29
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	29
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Saluzzo (CN) - Via della Resistenza, 18/b.....	29
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Saluzzo (CN) - Via della Resistenza, 22.....	29
Stato di occupazione.....	30
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Saluzzo (CN) - Via della Resistenza, 18/b.....	30
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Saluzzo (CN) - Via della Resistenza, 22.....	31
Provenienze Ventennali.....	31
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Saluzzo (CN) - Via della Resistenza, 18/b.....	31
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Saluzzo (CN) - Via della Resistenza, 22.....	32
Formalità pregiudizievoli.....	33
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Saluzzo (CN) - Via della Resistenza, 18/b.....	33
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Saluzzo (CN) - Via della Resistenza, 22.....	35
Normativa urbanistica.....	38
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Saluzzo (CN) - Via della Resistenza, 18/b.....	38
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Saluzzo (CN) - Via della Resistenza, 22.....	38
Regolarità edilizia.....	38
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Saluzzo (CN) - Via della Resistenza, 18/b.....	38
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Saluzzo (CN) - Via della Resistenza, 22.....	39
Vincoli od oneri condominiali.....	40
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Saluzzo (CN) - Via della Resistenza, 18/b.....	40
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Saluzzo (CN) - Via della Resistenza, 22.....	40
Lotto 2.....	42
Descrizione.....	43
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Saluzzo (CN) - Via della Resistenza, 18/b.....	43

<b>Bene N° 4</b> - Cantina ubicata a Saluzzo (CN) - Via della Resistenza, 18/b .....	44
<b>Bene N° 5</b> - Garage ubicato a Saluzzo (CN) - Via della Resistenza, 18/c .....	44
Completezza documentazione ex art. 567.....	45
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Saluzzo (CN) - Via della Resistenza, 18/b.....	45
<b>Bene N° 4</b> - Cantina ubicata a Saluzzo (CN) - Via della Resistenza, 18/b .....	45
<b>Bene N° 5</b> - Garage ubicato a Saluzzo (CN) - Via della Resistenza, 18/c .....	45
Titolarità.....	45
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Saluzzo (CN) - Via della Resistenza, 18/b.....	45
<b>Bene N° 4</b> - Cantina ubicata a Saluzzo (CN) - Via della Resistenza, 18/b .....	46
<b>Bene N° 5</b> - Garage ubicato a Saluzzo (CN) - Via della Resistenza, 18/c .....	47
Confini .....	47
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Saluzzo (CN) - Via della Resistenza, 18/b.....	47
<b>Bene N° 4</b> - Cantina ubicata a Saluzzo (CN) - Via della Resistenza, 18/b .....	47
<b>Bene N° 5</b> - Garage ubicato a Saluzzo (CN) - Via della Resistenza, 18/c .....	47
Consistenza .....	48
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Saluzzo (CN) - Via della Resistenza, 18/b.....	48
<b>Bene N° 4</b> - Cantina ubicata a Saluzzo (CN) - Via della Resistenza, 18/b .....	48
<b>Bene N° 5</b> - Garage ubicato a Saluzzo (CN) - Via della Resistenza, 18/c .....	49
Cronistoria Dati Catastali .....	49
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Saluzzo (CN) - Via della Resistenza, 18/b.....	49
<b>Bene N° 4</b> - Cantina ubicata a Saluzzo (CN) - Via della Resistenza, 18/b .....	49
<b>Bene N° 5</b> - Garage ubicato a Saluzzo (CN) - Via della Resistenza, 18/c .....	50
Dati Catastali.....	50
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Saluzzo (CN) - Via della Resistenza, 18/b.....	50
<b>Bene N° 4</b> - Cantina ubicata a Saluzzo (CN) - Via della Resistenza, 18/b .....	51
<b>Bene N° 5</b> - Garage ubicato a Saluzzo (CN) - Via della Resistenza, 18/c .....	51
Precisazioni.....	51
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Saluzzo (CN) - Via della Resistenza, 18/b.....	51
<b>Bene N° 4</b> - Cantina ubicata a Saluzzo (CN) - Via della Resistenza, 18/b .....	52
<b>Bene N° 5</b> - Garage ubicato a Saluzzo (CN) - Via della Resistenza, 18/c .....	52
Patti .....	52
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Saluzzo (CN) - Via della Resistenza, 18/b.....	52

<b>Bene N° 4</b> - Cantina ubicata a Saluzzo (CN) - Via della Resistenza, 18/b .....	52
<b>Bene N° 5</b> - Garage ubicato a Saluzzo (CN) - Via della Resistenza, 18/c .....	52
Stato conservativo .....	52
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Saluzzo (CN) - Via della Resistenza, 18/b .....	52
<b>Bene N° 4</b> - Cantina ubicata a Saluzzo (CN) - Via della Resistenza, 18/b .....	53
<b>Bene N° 5</b> - Garage ubicato a Saluzzo (CN) - Via della Resistenza, 18/c .....	53
Parti Comuni .....	53
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Saluzzo (CN) - Via della Resistenza, 18/b .....	53
<b>Bene N° 4</b> - Cantina ubicata a Saluzzo (CN) - Via della Resistenza, 18/b .....	53
<b>Bene N° 5</b> - Garage ubicato a Saluzzo (CN) - Via della Resistenza, 18/c .....	54
Servitù, censo, livello, usi civici .....	54
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Saluzzo (CN) - Via della Resistenza, 18/b .....	54
<b>Bene N° 4</b> - Cantina ubicata a Saluzzo (CN) - Via della Resistenza, 18/b .....	54
<b>Bene N° 5</b> - Garage ubicato a Saluzzo (CN) - Via della Resistenza, 18/c .....	54
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	55
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Saluzzo (CN) - Via della Resistenza, 18/b .....	55
<b>Bene N° 4</b> - Cantina ubicata a Saluzzo (CN) - Via della Resistenza, 18/b .....	55
<b>Bene N° 5</b> - Garage ubicato a Saluzzo (CN) - Via della Resistenza, 18/c .....	56
Stato di occupazione .....	56
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Saluzzo (CN) - Via della Resistenza, 18/b .....	56
<b>Bene N° 4</b> - Cantina ubicata a Saluzzo (CN) - Via della Resistenza, 18/b .....	57
<b>Bene N° 5</b> - Garage ubicato a Saluzzo (CN) - Via della Resistenza, 18/c .....	57
Provenienze Ventennali .....	58
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Saluzzo (CN) - Via della Resistenza, 18/b .....	58
<b>Bene N° 4</b> - Cantina ubicata a Saluzzo (CN) - Via della Resistenza, 18/b .....	59
<b>Bene N° 5</b> - Garage ubicato a Saluzzo (CN) - Via della Resistenza, 18/c .....	60
Formalità pregiudizievoli .....	61
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Saluzzo (CN) - Via della Resistenza, 18/b .....	61
<b>Bene N° 4</b> - Cantina ubicata a Saluzzo (CN) - Via della Resistenza, 18/b .....	63
<b>Bene N° 5</b> - Garage ubicato a Saluzzo (CN) - Via della Resistenza, 18/c .....	64
Normativa urbanistica .....	66
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Saluzzo (CN) - Via della Resistenza, 18/b .....	66

<b>Bene N° 4</b> - Cantina ubicata a Saluzzo (CN) - Via della Resistenza, 18/b .....	66
<b>Bene N° 5</b> - Garage ubicato a Saluzzo (CN) - Via della Resistenza, 18/c .....	67
Regolarità edilizia.....	67
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Saluzzo (CN) - Via della Resistenza, 18/b.....	67
<b>Bene N° 4</b> - Cantina ubicata a Saluzzo (CN) - Via della Resistenza, 18/b .....	68
<b>Bene N° 5</b> - Garage ubicato a Saluzzo (CN) - Via della Resistenza, 18/c .....	68
Vincoli od oneri condominiali .....	69
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Saluzzo (CN) - Via della Resistenza, 18/b.....	69
<b>Bene N° 4</b> - Cantina ubicata a Saluzzo (CN) - Via della Resistenza, 18/b .....	70
<b>Bene N° 5</b> - Garage ubicato a Saluzzo (CN) - Via della Resistenza, 18/c .....	70
Lotto 3 .....	71
Descrizione.....	72
<b>Bene N° 6</b> - Appartamento ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 18/b.....	72
<b>Bene N° 7</b> - Magazzino ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 18/b.....	73
<b>Bene N° 8</b> - Magazzino ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 18/b.....	73
Completezza documentazione ex art. 567.....	74
<b>Bene N° 6</b> - Appartamento ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 18/b.....	74
<b>Bene N° 7</b> - Magazzino ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 18/b.....	74
<b>Bene N° 8</b> - Magazzino ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 18/b.....	74
Titolarità.....	74
<b>Bene N° 6</b> - Appartamento ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 18/b.....	75
<b>Bene N° 7</b> - Magazzino ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 18/b.....	75
<b>Bene N° 8</b> - Magazzino ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 18/b.....	75
Confini .....	76
<b>Bene N° 6</b> - Appartamento ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 18/b.....	76
<b>Bene N° 7</b> - Magazzino ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 18/b.....	76
<b>Bene N° 8</b> - Magazzino ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 18/b.....	76
Consistenza .....	77
<b>Bene N° 6</b> - Appartamento ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 18/b.....	77
<b>Bene N° 7</b> - Magazzino ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 18/b.....	77
<b>Bene N° 8</b> - Magazzino ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 18/b.....	78
Cronistoria Dati Catastali .....	78

<b>Bene N° 6</b> - Appartamento ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 18/b.....	78
<b>Bene N° 7</b> - Magazzino ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 18/b.....	78
<b>Bene N° 8</b> - Magazzino ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 18/b.....	79
Dati Catastali.....	79
<b>Bene N° 6</b> - Appartamento ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 18/b.....	79
<b>Bene N° 7</b> - Magazzino ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 18/b.....	80
<b>Bene N° 8</b> - Magazzino ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 18/b.....	80
Precisazioni.....	81
<b>Bene N° 6</b> - Appartamento ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 18/b.....	81
<b>Bene N° 7</b> - Magazzino ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 18/b.....	81
<b>Bene N° 8</b> - Magazzino ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 18/b.....	81
Patti.....	81
<b>Bene N° 6</b> - Appartamento ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 18/b.....	81
<b>Bene N° 7</b> - Magazzino ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 18/b.....	82
<b>Bene N° 8</b> - Magazzino ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 18/b.....	82
Stato conservativo.....	82
<b>Bene N° 6</b> - Appartamento ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 18/b.....	82
<b>Bene N° 7</b> - Magazzino ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 18/b.....	82
<b>Bene N° 8</b> - Magazzino ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 18/b.....	83
Parti Comuni.....	83
<b>Bene N° 6</b> - Appartamento ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 18/b.....	83
<b>Bene N° 7</b> - Magazzino ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 18/b.....	83
<b>Bene N° 8</b> - Magazzino ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 18/b.....	84
Servitù, censo, livello, usi civici.....	84
<b>Bene N° 6</b> - Appartamento ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 18/b.....	84
<b>Bene N° 7</b> - Magazzino ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 18/b.....	85
<b>Bene N° 8</b> - Magazzino ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 18/b.....	85
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	85
<b>Bene N° 6</b> - Appartamento ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 18/b.....	85
<b>Bene N° 7</b> - Magazzino ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 18/b.....	86
<b>Bene N° 8</b> - Magazzino ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 18/b.....	86

Stato di occupazione.....	87
<b>Bene N° 6</b> - Appartamento ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 18/b.....	87
<b>Bene N° 7</b> - Magazzino ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 18/b.....	87
<b>Bene N° 8</b> - Magazzino ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 18/b.....	87
Provenienze Ventennali.....	88
<b>Bene N° 6</b> - Appartamento ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 18/b.....	88
<b>Bene N° 7</b> - Magazzino ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 18/b.....	88
<b>Bene N° 8</b> - Magazzino ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 18/b.....	89
Formalità pregiudizievoli.....	90
<b>Bene N° 6</b> - Appartamento ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 18/b.....	90
<b>Bene N° 7</b> - Magazzino ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 18/b.....	91
<b>Bene N° 8</b> - Magazzino ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 18/b.....	92
Normativa urbanistica.....	94
<b>Bene N° 6</b> - Appartamento ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 18/b.....	94
<b>Bene N° 7</b> - Magazzino ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 18/b.....	94
<b>Bene N° 8</b> - Magazzino ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 18/b.....	94
Regolarità edilizia.....	94
<b>Bene N° 6</b> - Appartamento ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 18/b.....	94
<b>Bene N° 7</b> - Magazzino ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 18/b.....	95
<b>Bene N° 8</b> - Magazzino ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 18/b.....	96
Vincoli od oneri condominiali.....	97
<b>Bene N° 6</b> - Appartamento ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 18/b.....	97
<b>Bene N° 7</b> - Magazzino ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 18/b.....	97
<b>Bene N° 8</b> - Magazzino ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 18/b.....	97
Lotto 4.....	99
Descrizione.....	100
<b>Bene N° 9</b> - Terreno ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani.....	100
<b>Bene N° 10</b> - Terreno ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani.....	100
<b>Bene N° 11</b> - Terreno ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani.....	101
<b>Bene N° 12</b> - Fabbricato agricolo ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 38.....	101
Completezza documentazione ex art. 567.....	102
<b>Bene N° 9</b> - Terreno ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani.....	102



<b>Bene N° 10</b> - Terreno ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani .....	102
<b>Bene N° 11</b> - Terreno ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani .....	102
<b>Bene N° 12</b> - Fabbricato agricolo ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 38.....	102
Titolarità.....	103
<b>Bene N° 9</b> - Terreno ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani .....	103
<b>Bene N° 10</b> - Terreno ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani .....	103
<b>Bene N° 11</b> - Terreno ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani .....	103
<b>Bene N° 12</b> - Fabbricato agricolo ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 38.....	104
Confini .....	104
<b>Bene N° 9</b> - Terreno ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani .....	104
<b>Bene N° 10</b> - Terreno ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani .....	104
<b>Bene N° 11</b> - Terreno ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani .....	105
<b>Bene N° 12</b> - Fabbricato agricolo ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 38.....	105
Consistenza .....	105
<b>Bene N° 9</b> - Terreno ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani .....	105
<b>Bene N° 10</b> - Terreno ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani .....	105
<b>Bene N° 11</b> - Terreno ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani .....	106
<b>Bene N° 12</b> - Fabbricato agricolo ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 38.....	106
Cronistoria Dati Catastali .....	107
<b>Bene N° 9</b> - Terreno ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani .....	107
<b>Bene N° 10</b> - Terreno ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani .....	107
<b>Bene N° 11</b> - Terreno ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani .....	108
<b>Bene N° 12</b> - Fabbricato agricolo ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 38.....	109
Dati Catastali.....	109
<b>Bene N° 9</b> - Terreno ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani .....	109
<b>Bene N° 10</b> - Terreno ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani .....	110
<b>Bene N° 11</b> - Terreno ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani .....	110
<b>Bene N° 12</b> - Fabbricato agricolo ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 38.....	111
Precisazioni .....	111
<b>Bene N° 9</b> - Terreno ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani .....	111
<b>Bene N° 10</b> - Terreno ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani .....	111

<b>Bene N° 11</b> - Terreno ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani .....	111
<b>Bene N° 12</b> - Fabbricato agricolo ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 38.....	111
Patti .....	111
<b>Bene N° 9</b> - Terreno ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani .....	112
<b>Bene N° 10</b> - Terreno ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani .....	112
<b>Bene N° 11</b> - Terreno ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani .....	112
<b>Bene N° 12</b> - Fabbricato agricolo ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 38.....	112
Stato conservativo .....	112
<b>Bene N° 9</b> - Terreno ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani .....	112
<b>Bene N° 10</b> - Terreno ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani .....	112
<b>Bene N° 11</b> - Terreno ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani .....	112
<b>Bene N° 12</b> - Fabbricato agricolo ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 38.....	112
Parti Comuni .....	113
<b>Bene N° 9</b> - Terreno ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani .....	113
<b>Bene N° 10</b> - Terreno ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani .....	113
<b>Bene N° 11</b> - Terreno ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani .....	113
<b>Bene N° 12</b> - Fabbricato agricolo ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 38.....	113
Servitù, censo, livello, usi civici .....	113
<b>Bene N° 9</b> - Terreno ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani .....	113
<b>Bene N° 10</b> - Terreno ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani .....	113
<b>Bene N° 11</b> - Terreno ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani .....	114
<b>Bene N° 12</b> - Fabbricato agricolo ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 38.....	114
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	114
<b>Bene N° 9</b> - Terreno ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani .....	114
<b>Bene N° 10</b> - Terreno ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani .....	114
<b>Bene N° 11</b> - Terreno ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani .....	114
<b>Bene N° 12</b> - Fabbricato agricolo ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 38.....	115
Stato di occupazione.....	115
<b>Bene N° 9</b> - Terreno ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani .....	116
<b>Bene N° 10</b> - Terreno ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani .....	116
<b>Bene N° 11</b> - Terreno ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani .....	116

<b>Bene N° 12</b> - Fabbricato agricolo ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 38.....	116
Provenienze Ventennali.....	116
<b>Bene N° 9</b> - Terreno ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani.....	116
<b>Bene N° 10</b> - Terreno ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani.....	117
<b>Bene N° 11</b> - Terreno ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani.....	118
<b>Bene N° 12</b> - Fabbricato agricolo ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 38.....	118
Formalità pregiudizievoli.....	119
<b>Bene N° 9</b> - Terreno ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani.....	119
<b>Bene N° 10</b> - Terreno ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani.....	120
<b>Bene N° 11</b> - Terreno ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani.....	121
<b>Bene N° 12</b> - Fabbricato agricolo ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 38.....	123
Normativa urbanistica.....	124
<b>Bene N° 9</b> - Terreno ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani.....	124
<b>Bene N° 10</b> - Terreno ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani.....	124
<b>Bene N° 11</b> - Terreno ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani.....	124
<b>Bene N° 12</b> - Fabbricato agricolo ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 38.....	124
Regolarità edilizia.....	124
<b>Bene N° 9</b> - Terreno ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani.....	124
<b>Bene N° 10</b> - Terreno ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani.....	125
<b>Bene N° 11</b> - Terreno ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani.....	125
<b>Bene N° 12</b> - Fabbricato agricolo ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 38.....	126
Vincoli od oneri condominiali.....	127
<b>Bene N° 9</b> - Terreno ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani.....	127
<b>Bene N° 10</b> - Terreno ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani.....	127
<b>Bene N° 11</b> - Terreno ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani.....	127
<b>Bene N° 12</b> - Fabbricato agricolo ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 38.....	127
Lotto 5.....	129
Descrizione.....	130
<b>Bene N° 13</b> - Appartamento ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 38/1.....	130
<b>Bene N° 14</b> - Cantina ubicata a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 38/1.....	131
<b>Bene N° 15</b> - Cantina ubicata a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 38/1.....	131

<b>Bene N° 16</b> - Magazzino ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 38.....	132
<b>Bene N° 17</b> - Appartamento ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 38/2.....	133
<b>Bene N° 18</b> - Garage ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 38 .....	133
<b>Bene N° 19</b> - Area urbana ubicata a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 38 .....	134
<b>Bene N° 20</b> - Area urbana ubicata a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 38 .....	135
Completezza documentazione ex art. 567.....	135
<b>Bene N° 13</b> - Appartamento ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 38/1.....	135
<b>Bene N° 14</b> - Cantina ubicata a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 38/1 .....	136
<b>Bene N° 15</b> - Cantina ubicata a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 38/1 .....	136
<b>Bene N° 16</b> - Magazzino ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 38.....	136
<b>Bene N° 17</b> - Appartamento ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 38/2.....	136
<b>Bene N° 18</b> - Garage ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 38 .....	136
<b>Bene N° 19</b> - Area urbana ubicata a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 38 .....	136
<b>Bene N° 20</b> - Area urbana ubicata a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 38 .....	136
Titolarità.....	136
<b>Bene N° 13</b> - Appartamento ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 38/1.....	136
<b>Bene N° 14</b> - Cantina ubicata a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 38/1 .....	137
<b>Bene N° 15</b> - Cantina ubicata a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 38/1 .....	137
<b>Bene N° 16</b> - Magazzino ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 38.....	137
<b>Bene N° 17</b> - Appartamento ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 38/2.....	138
<b>Bene N° 18</b> - Garage ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 38 .....	138
<b>Bene N° 19</b> - Area urbana ubicata a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 38 .....	139
<b>Bene N° 20</b> - Area urbana ubicata a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 38 .....	139
Confini .....	139
<b>Bene N° 13</b> - Appartamento ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 38/1.....	140
<b>Bene N° 14</b> - Cantina ubicata a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 38/1 .....	140
<b>Bene N° 15</b> - Cantina ubicata a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 38/1 .....	140
<b>Bene N° 16</b> - Magazzino ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 38.....	140
<b>Bene N° 17</b> - Appartamento ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 38/2.....	140
<b>Bene N° 18</b> - Garage ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 38 .....	140
<b>Bene N° 19</b> - Area urbana ubicata a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 38 .....	141

<b>Bene N° 20</b> - Area urbana ubicata a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 38 .....	141
Consistenza .....	141
<b>Bene N° 13</b> - Appartamento ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 38/1.....	141
<b>Bene N° 14</b> - Cantina ubicata a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 38/1 .....	141
<b>Bene N° 15</b> - Cantina ubicata a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 38/1 .....	142
<b>Bene N° 16</b> - Magazzino ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 38.....	142
<b>Bene N° 17</b> - Appartamento ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 38/2.....	142
<b>Bene N° 18</b> - Garage ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 38 .....	143
<b>Bene N° 19</b> - Area urbana ubicata a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 38 .....	143
<b>Bene N° 20</b> - Area urbana ubicata a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 38 .....	144
Cronistoria Dati Catastali .....	144
<b>Bene N° 13</b> - Appartamento ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 38/1.....	144
<b>Bene N° 14</b> - Cantina ubicata a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 38/1 .....	145
<b>Bene N° 15</b> - Cantina ubicata a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 38/1 .....	145
<b>Bene N° 16</b> - Magazzino ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 38.....	146
<b>Bene N° 17</b> - Appartamento ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 38/2.....	146
<b>Bene N° 18</b> - Garage ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 38 .....	147
<b>Bene N° 19</b> - Area urbana ubicata a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 38 .....	147
<b>Bene N° 20</b> - Area urbana ubicata a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 38 .....	147
Dati Catastali.....	148
<b>Bene N° 13</b> - Appartamento ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 38/1.....	148
<b>Bene N° 14</b> - Cantina ubicata a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 38/1 .....	148
<b>Bene N° 15</b> - Cantina ubicata a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 38/1 .....	149
<b>Bene N° 16</b> - Magazzino ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 38.....	150
<b>Bene N° 17</b> - Appartamento ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 38/2.....	150
<b>Bene N° 18</b> - Garage ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 38 .....	151
<b>Bene N° 19</b> - Area urbana ubicata a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 38 .....	151
<b>Bene N° 20</b> - Area urbana ubicata a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 38 .....	152
Precisazioni .....	152
<b>Bene N° 13</b> - Appartamento ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 38/1.....	152
<b>Bene N° 14</b> - Cantina ubicata a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 38/1 .....	153

<b>Bene N° 15</b> - Cantina ubicata a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 38/1 .....	153
<b>Bene N° 16</b> - Magazzino ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 38.....	153
<b>Bene N° 17</b> - Appartamento ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 38/2.....	153
<b>Bene N° 18</b> - Garage ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 38 .....	153
<b>Bene N° 19</b> - Area urbana ubicata a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 38 .....	153
<b>Bene N° 20</b> - Area urbana ubicata a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 38 .....	153
Patti .....	154
<b>Bene N° 13</b> - Appartamento ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 38/1.....	154
<b>Bene N° 14</b> - Cantina ubicata a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 38/1 .....	154
<b>Bene N° 15</b> - Cantina ubicata a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 38/1 .....	154
<b>Bene N° 16</b> - Magazzino ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 38.....	154
<b>Bene N° 17</b> - Appartamento ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 38/2.....	154
<b>Bene N° 18</b> - Garage ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 38 .....	154
<b>Bene N° 19</b> - Area urbana ubicata a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 38 .....	154
<b>Bene N° 20</b> - Area urbana ubicata a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 38 .....	155
Stato conservativo .....	155
<b>Bene N° 13</b> - Appartamento ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 38/1.....	155
<b>Bene N° 14</b> - Cantina ubicata a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 38/1 .....	155
<b>Bene N° 15</b> - Cantina ubicata a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 38/1 .....	155
<b>Bene N° 16</b> - Magazzino ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 38.....	155
<b>Bene N° 17</b> - Appartamento ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 38/2.....	156
<b>Bene N° 18</b> - Garage ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 38 .....	156
<b>Bene N° 19</b> - Area urbana ubicata a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 38 .....	156
<b>Bene N° 20</b> - Area urbana ubicata a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 38 .....	156
Parti Comuni .....	156
<b>Bene N° 13</b> - Appartamento ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 38/1.....	156
<b>Bene N° 14</b> - Cantina ubicata a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 38/1 .....	157
<b>Bene N° 15</b> - Cantina ubicata a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 38/1 .....	157
<b>Bene N° 16</b> - Magazzino ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 38.....	157
<b>Bene N° 17</b> - Appartamento ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 38/2.....	157
<b>Bene N° 18</b> - Garage ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 38 .....	157

<b>Bene N° 19</b> - Area urbana ubicata a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 38 .....	157
<b>Bene N° 20</b> - Area urbana ubicata a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 38 .....	157
Servitù, censo, livello, usi civici.....	157
<b>Bene N° 13</b> - Appartamento ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 38/1.....	157
<b>Bene N° 14</b> - Cantina ubicata a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 38/1 .....	157
<b>Bene N° 15</b> - Cantina ubicata a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 38/1 .....	158
<b>Bene N° 16</b> - Magazzino ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 38.....	158
<b>Bene N° 17</b> - Appartamento ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 38/2.....	158
<b>Bene N° 18</b> - Garage ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 38 .....	158
<b>Bene N° 19</b> - Area urbana ubicata a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 38 .....	159
<b>Bene N° 20</b> - Area urbana ubicata a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 38 .....	159
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	159
<b>Bene N° 13</b> - Appartamento ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 38/1.....	159
<b>Bene N° 14</b> - Cantina ubicata a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 38/1 .....	160
<b>Bene N° 15</b> - Cantina ubicata a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 38/1 .....	160
<b>Bene N° 16</b> - Magazzino ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 38.....	161
<b>Bene N° 17</b> - Appartamento ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 38/2.....	161
<b>Bene N° 18</b> - Garage ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 38 .....	162
<b>Bene N° 19</b> - Area urbana ubicata a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 38 .....	162
<b>Bene N° 20</b> - Area urbana ubicata a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 38 .....	163
Stato di occupazione.....	163
<b>Bene N° 13</b> - Appartamento ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 38/1.....	163
<b>Bene N° 14</b> - Cantina ubicata a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 38/1 .....	163
<b>Bene N° 15</b> - Cantina ubicata a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 38/1 .....	164
<b>Bene N° 16</b> - Magazzino ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 38.....	164
<b>Bene N° 17</b> - Appartamento ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 38/2.....	164
<b>Bene N° 18</b> - Garage ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 38 .....	165
<b>Bene N° 19</b> - Area urbana ubicata a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 38 .....	165
<b>Bene N° 20</b> - Area urbana ubicata a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 38 .....	165
Provenienze Ventennali.....	166
<b>Bene N° 13</b> - Appartamento ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 38/1.....	166

<b>Bene N° 14</b> - Cantina ubicata a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 38/1 .....	166
<b>Bene N° 15</b> - Cantina ubicata a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 38/1 .....	167
<b>Bene N° 16</b> - Magazzino ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 38.....	168
<b>Bene N° 17</b> - Appartamento ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 38/2.....	168
<b>Bene N° 18</b> - Garage ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 38 .....	169
<b>Bene N° 19</b> - Area urbana ubicata a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 38 .....	170
<b>Bene N° 20</b> - Area urbana ubicata a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 38 .....	170
Formalità pregiudizievoli.....	171
<b>Bene N° 13</b> - Appartamento ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 38/1.....	171
<b>Bene N° 14</b> - Cantina ubicata a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 38/1 .....	172
<b>Bene N° 15</b> - Cantina ubicata a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 38/1 .....	173
<b>Bene N° 16</b> - Magazzino ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 38.....	175
<b>Bene N° 17</b> - Appartamento ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 38/2.....	176
<b>Bene N° 18</b> - Garage ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 38 .....	177
<b>Bene N° 19</b> - Area urbana ubicata a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 38 .....	178
<b>Bene N° 20</b> - Area urbana ubicata a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 38 .....	179
Normativa urbanistica.....	181
<b>Bene N° 13</b> - Appartamento ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 38/1.....	181
<b>Bene N° 14</b> - Cantina ubicata a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 38/1 .....	181
<b>Bene N° 15</b> - Cantina ubicata a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 38/1 .....	181
<b>Bene N° 16</b> - Magazzino ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 38.....	181
<b>Bene N° 17</b> - Appartamento ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 38/2.....	181
<b>Bene N° 18</b> - Garage ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 38 .....	181
<b>Bene N° 19</b> - Area urbana ubicata a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 38 .....	181
<b>Bene N° 20</b> - Area urbana ubicata a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 38 .....	182
Regolarità edilizia.....	182
<b>Bene N° 13</b> - Appartamento ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 38/1.....	182
<b>Bene N° 14</b> - Cantina ubicata a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 38/1 .....	182
<b>Bene N° 15</b> - Cantina ubicata a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 38/1 .....	183
<b>Bene N° 16</b> - Magazzino ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 38.....	184
<b>Bene N° 17</b> - Appartamento ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 38/2.....	184



<b>Bene N° 18</b> - Garage ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 38 .....	185
<b>Bene N° 19</b> - Area urbana ubicata a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 38 .....	186
<b>Bene N° 20</b> - Area urbana ubicata a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 38 .....	187
Vincoli od oneri condominiali .....	187
<b>Bene N° 13</b> - Appartamento ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 38/1 .....	187
<b>Bene N° 14</b> - Cantina ubicata a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 38/1 .....	187
<b>Bene N° 15</b> - Cantina ubicata a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 38/1 .....	188
<b>Bene N° 16</b> - Magazzino ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 38.....	188
<b>Bene N° 17</b> - Appartamento ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 38/2.....	188
<b>Bene N° 18</b> - Garage ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 38 .....	188
<b>Bene N° 19</b> - Area urbana ubicata a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 38 .....	188
<b>Bene N° 20</b> - Area urbana ubicata a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 38 .....	189
Stima / Formazione lotti.....	190
<b>Lotto 1</b> .....	190
<b>Lotto 2</b> .....	193
<b>Lotto 3</b> .....	196
<b>Lotto 4</b> .....	200
<b>Lotto 5</b> .....	205
Riepilogo bando d'asta .....	216
<b>Lotto 1</b> .....	216
<b>Lotto 2</b> .....	217
<b>Lotto 3</b> .....	219
<b>Lotto 4</b> .....	221
<b>Lotto 5</b> .....	222
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 78/2023 del R.G.E.....	227
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 94.378,50</b> .....	227
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 105.876,00</b> .....	228
<b>Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 136.168,00</b> .....	230
<b>Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 89.116,50</b> .....	233
<b>Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 112.854,00</b> .....	235
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	241
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Saluzzo (CN) - Via della Resistenza, 18/b.....	241
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Saluzzo (CN) - Via della Resistenza, 22.....	242
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Saluzzo (CN) - Via della Resistenza, 18/b.....	244

<b>Bene N° 4</b> - Cantina ubicata a Saluzzo (CN) - Via della Resistenza, 18/b .....	245
<b>Bene N° 5</b> - Garage ubicato a Saluzzo (CN) - Via della Resistenza, 18/c .....	247
<b>Bene N° 6</b> - Appartamento ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 18/b.....	248
<b>Bene N° 7</b> - Magazzino ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 18/b.....	249
<b>Bene N° 8</b> - Magazzino ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 18/b.....	250
<b>Bene N° 9</b> - Terreno ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani .....	251
<b>Bene N° 10</b> - Terreno ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani .....	251
<b>Bene N° 11</b> - Terreno ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani .....	252
<b>Bene N° 12</b> - Fabbricato agricolo ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 38.....	253
<b>Bene N° 13</b> - Appartamento ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 38/1.....	254
<b>Bene N° 14</b> - Cantina ubicata a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 38/1 .....	255
<b>Bene N° 15</b> - Cantina ubicata a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 38/1 .....	255
<b>Bene N° 16</b> - Magazzino ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 38.....	256
<b>Bene N° 17</b> - Appartamento ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 38/2.....	257
<b>Bene N° 18</b> - Garage ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 38 .....	258
<b>Bene N° 19</b> - Area urbana ubicata a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 38 .....	259
<b>Bene N° 20</b> - Area urbana ubicata a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 38 .....	260

## INCARICO

---

All'udienza del 14/08/2023, il sottoscritto Arch. Bertola Roberto, con studio in Piazza Risorgimento, 46 - 12037 - Saluzzo (CN), email roberto.bertola@geaprogetti.com, PEC roberto.bertola@archiworldpec.it, Tel. 0175 42293, Fax 0175 42293, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/08/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Saluzzo (CN) - Via della Resistenza, 18/b
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Saluzzo (CN) - Via della Resistenza, 22
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Saluzzo (CN) - Via della Resistenza, 18/b
- **Bene N° 4** - Cantina ubicata a Saluzzo (CN) - Via della Resistenza, 18/b
- **Bene N° 5** - Garage ubicato a Saluzzo (CN) - Via della Resistenza, 18/c
- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 18/b
- **Bene N° 7** - Magazzino ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 18/b
- **Bene N° 8** - Magazzino ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 18/b
- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani
- **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani
- **Bene N° 11** - Terreno ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani
- **Bene N° 12** - Fabbricato agricolo ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 38
- **Bene N° 13** - Appartamento ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 38/1
- **Bene N° 14** - Cantina ubicata a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 38/1
- **Bene N° 15** - Cantina ubicata a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 38/1
- **Bene N° 16** - Magazzino ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 38
- **Bene N° 17** - Appartamento ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 38/2
- **Bene N° 18** - Garage ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 38
- **Bene N° 19** - Area urbana ubicata a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 38
- **Bene N° 20** - Area urbana ubicata a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 38

## LOTTO 1

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Saluzzo (CN) - Via della Resistenza, 18/b
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Saluzzo (CN) - Via della Resistenza, 22

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA DELLA RESISTENZA, 18/B**

---

Proprietà per la quota di un mezzo di unità immobiliare urbana di civile abitazione, con annessa cantina di pertinenza, ubicata nel Comune di Saluzzo (CN), in Via della Resistenza, 18/b.

Le unità immobiliari oggetto di stima (appartamento con annessa cantina) fanno parte di un più ampio fabbricato condominiale denominato "Condominio Ludovico", che si eleva per sette piani fuori terra oltre a piano interrato e sono formate da:

-al piano interrato: locale ad uso cantina accessibile da corridoio comune e collegato agli altri piani del fabbricato tramite vano scala e ascensore comune;

-al piano secondo (terzo fuori terra): appartamento accessibile tramite vano scale e ascensore comune, composto da ingresso su soggiorno/cucina con ampio terrazzo, tre camere, due bagni, disimpegno, cabina armadi e balcone.

La struttura risulta essere costituita da ossatura in calcestruzzo armato, orizzontamenti e tetto in latero cemento e manto di copertura in tegole, le parti comuni (androne d'accesso e vano scala), in buono stato di conservazione, sono pavimentate in lastre lapidee con pareti tinteggiate, il vano scala presenta ringhiera e corrimano in ferro verniciato e ascensore in buone condizioni, i paramenti esterni sono in parte intonacati e tinteggiati e in parte rivestiti.

L'appartamento oggetto di stima, al momento del sopralluogo, risulta dotato di tutti quanti gli impianti principali, allacciato alla rete di teleriscaldamento, si presenta in buone condizioni manutentive, con pavimentazioni in piastrelle ceramiche e legno, pareti tinteggiate e in parte rivestite con materiale ceramico (bagni e cucina), serramenti esterni in legno, con tapparelle, e porte interne in legno.

Caratteristiche zona: l'immobile risulta ubicato in una zona urbana centrale del Comune di Saluzzo (CN), caratterizzata da insediamenti di tipo misto residenziale, commerciale e terziario.

Traffico: locale, con presenza di parcheggi pubblici nel vie pubbliche circostanti.

Servizi della zona: il Comune di Saluzzo, in generale, è dotato di tutti i principali servizi e delle principali attrezzature.

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.

I dati riportati sono riferiti alla data in cui sono stati acquisiti a seguito di sopralluogo effettuato in data 11 dicembre 2023.

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA DELLA RESISTENZA, 22**

---

Proprietà per la quota di un mezzo di unità immobiliare urbana ad uso autorimessa, ubicata nel Comune di Saluzzo (CN), in Via della Resistenza, 22.

L'unità immobiliare oggetto di stima (autorimessa) fa parte di un più ampio fabbricato condominiale denominato "Condominio Ludovico", che si eleva per sette piani fuori terra oltre a piano interrato ed è composta come segue:

-al piano interrato: ampio locale ad uso autorimessa accessibile da corsia di manovra comune direttamente collegata verso l'esterno da breve rampa avente accesso direttamente dalla via pubblica denominata via della Resistenza, 22.

La struttura risulta essere costituita da ossatura in calcestruzzo armato, orizzontamenti e tetto in latero cemento e manto di copertura in tegole, le parti comuni (androne d'accesso e vano scala), in buono stato di conservazione, sono pavimentate in lastre lapidee con pareti tinteggiate, il vano scala presenta ringhiera e corrimano in ferro verniciato e ascensore in buone condizioni, i paramenti esterni sono in parte intonacati e tinteggiati e in parte rivestiti.

L'autorimessa oggetto di stima, al momento del sopralluogo, si presenta in buone condizioni manutentive, con pavimentazione delle parti comuni in battuto di cemento mentre, nell'autorimessa, in piastrelle ceramiche; la porta di accesso alla rimessa, di tipo a bascula, è in lamiera zincata, mentre il cancello automatizzato, di accesso alla corsia di manovra, è in ferro; gli impianti elettrici sono realizzati con canaline esterne.

Caratteristiche zona: l'immobile risulta ubicato in una zona urbana centrale del Comune di Saluzzo (CN), caratterizzata da insediamenti di tipo misto residenziale, commerciale e terziario. Traffico: locale, con presenza di parcheggi pubblici nel vie pubbliche circostanti. Servizi della zona: il Comune di Saluzzo, in generale, è dotato di tutti i principali servizi e delle principali attrezzature.

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.

I dati riportati sono riferiti alla data in cui sono stati acquisiti a seguito di sopralluogo effettuato in data 11 dicembre 2023.

## **COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA DELLA RESISTENZA, 18/B**

---

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

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA DELLA RESISTENZA, 22**

---

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

## **TITOLARITÀ**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA DELLA RESISTENZA, 18/B**

---

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

- XXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/2)  
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
12037 - SALUZZO (CN)  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- XXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/2)  
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
12037 - SALUZZO (CN)  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

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

- XXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Dati desunti dall'atto di provenienza a rogito Notaio BONANNO Carlo di Saluzzo in data 10/10/2006 Rep. n.ro 46035 Racc. n.ro 16904.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA DELLA RESISTENZA, 22**

---

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

- XXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/2)  
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
12037 - SALUZZO (CN)  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- XXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/2)  
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
12037 - SALUZZO (CN)  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

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

- XXXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Dati desunti dall'atto di provenienza a rogito Notaio BONANNO Carlo di Saluzzo in data 10/10/2006 Rep. n.ro 46035 Racc. n.ro 16904.

## CONFINI

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA DELLA RESISTENZA, 18/B**

1) Appartamento al piano secondo (terzo fuori terra): a nord vano scala e pianerottolo comuni oltre ad altra proprietà di cui al foglio n.ro 60, particella n.ro 566, sub n.ro 7, a est vuoto su parcheggio, a sud parete in aderenza ad altro fabbricato condominiale e a ovest vuoto su giardino privato.

2) Cantina al piano primo sotterraneo: a nord corridoio comune e autorimessa della medesima proprietà, a est vano ascensore e locale accessorio, a sud vano scala comune e a ovest cantina di cui al foglio n.ro 60, particella n.ro 566, sub n.ro 11 e autorimessa di cui al foglio n.ro 60, particella n.ro 566, sub n.ro 26.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA DELLA RESISTENZA, 22**

Autorimessa al piano primo sotterraneo: a nord terrapieno verso altra proprietà, a est spazio condominiale, a sud corridoio comune, cantina della medesima proprietà, autorimessa di cui al foglio n.ro 60 particella n.ro 566 subalterno n.ro 26 e a ovest corsia di manovra comune.

## CONSISTENZA

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA DELLA RESISTENZA, 18/B**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	105,00 mq	117,00 mq	1	117,00 mq	2,70 m	+ 2
Terrazza	13,50 mq	14,50 mq	0,40	5,80 mq	2,70 m	+ 2
Loggia	3,50 mq	4,50 mq	0,40	1,80 mq	2,70 m	+ 2
Cantina	7,60 mq	9,50 mq	0,20	1,90 mq	2,20 m	- 1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>126,50 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>126,50 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



Dati desunti dalla planimetrie catastali e dalle verifiche esperite in sede di sopralluogo.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA DELLA RESISTENZA, 22**

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Netta</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Convenzionale</b>	<b>Altezza</b>	<b>Piano</b>
Autorimessa	22,00 mq	27,00 mq	1	27,00 mq	2,35 m	- 1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>27,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>27,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Dati desunti dalla planimetrie catastali e dalle verifiche esperite in sede di sopralluogo.

### **CRONISTORIA DATI CATASTALI**

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA DELLA RESISTENZA, 18/B**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Dati catastali</b>
Dal <b>16/08/2006</b> al <b>31/08/2024</b>	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietario per la quota di 1/2; XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietaria per la quota di 1/2.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 60, Part. 566, Sub. 6, Zc. 1 Categoria A2 Cl.4, Cons. 5,5 Superficie catastale 127 mq Rendita € 610,71 Piano S, 2

Dati catastali desunti dalle visure catastali storiche in data 19/06/2024; l'intestazione catastale coincide con la proprietà.

#### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA DELLA RESISTENZA, 22**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Dati catastali</b>
Dal <b>16/08/2006</b> al <b>31/08/2024</b>	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietario per la quota di 1/2; XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietaria per la quota di 1/2.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 60, Part. 566, Sub. 27, Zc. 1 Categoria C6 Cl.3, Cons. 21 Superficie catastale 27 mq Rendita € 129,06 Piano S

Dati catastali desunti dalle visure catastali storiche in data 19/06/2024; l'intestazione catastale coincide con la proprietà.

## DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA DELLA RESISTENZA, 18/B

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	60	566	6	1	A2	4	5,5	127 mq	610,71 €	S, 2	

#### Corrispondenza catastale

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

La planimetria catastale relativa all'appartamento rappresenta correttamente lo stato di fatto riscontrato alla data del sopralluogo come anche la rappresentazione grafica della cantina.

### BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA DELLA RESISTENZA, 22

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	60	566	27	1	C6	3	21	27 mq	129,06 €	S	

#### Corrispondenza catastale

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

La planimetria catastale relativa all'autorimessa rappresenta correttamente lo stato di fatto riscontrato alla data del sopralluogo.

## PRECISAZIONI

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA DELLA RESISTENZA, 18/B**

---

Si richiama l'atto d'obbligo della Società Cooperativa Edilizia a Responsabilità Limitata "Condominio Ludovico" con il Comune di Saluzzo, stipulato dal Notaio Carlo BONANNO di Saluzzo in data 06/03/2003 e registrato a Saluzzo il 13/03/2003 al n.ro 371 Serie 1.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA DELLA RESISTENZA, 22**

---

Si richiama l'atto d'obbligo della Società Cooperativa Edilizia a Responsabilità Limitata "Condominio Ludovico" con il Comune di Saluzzo, stipulato dal Notaio Carlo BONANNO di Saluzzo in data 06/03/2003 e registrato a Saluzzo il 13/03/2003 al n.ro 371 Serie 1.

## PATTI

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA DELLA RESISTENZA, 18/B**

---

Nulla da specificare salvo quanto indicato negli atti di provenienza. Si richiama quanto disposto dal Regolamento di Condominio di cui al rogito Notaio Carlo BONANNO di Saluzzo in data 10/10/2006 Repertorio n.ro 46034 Raccolta n.ro 16903.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA DELLA RESISTENZA, 22**

---

Nulla da specificare salvo quanto indicato negli atti di provenienza. Si richiama quanto disposto dal Regolamento di Condominio di cui al rogito Notaio Carlo BONANNO di Saluzzo in data 10/10/2006 Repertorio n.ro 46034 Raccolta n.ro 16903.

## STATO CONSERVATIVO

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA DELLA RESISTENZA, 18/B**

---

La struttura risulta essere costituita da ossatura in calcestruzzo armato, orizzontamenti e tetto in latero cemento e manto di copertura in tegole, le parti comuni (androne d'accesso e vano scala), in buono stato di conservazione, sono pavimentate in lastre lapidee con pareti tinteggiate, il vano scala presenta ringhiera e corrimano in ferro verniciato e ascensore in buone condizioni, i paramenti esterni sono in parte intonacati e tinteggiati e in parti rivestiti.

L'appartamento oggetto di stima, al momento del sopralluogo, risulta dotato di tutti quanti gli impianti principali, allacciato alla rete di teleriscaldamento, si presenta in buone condizioni manutentive, con pavimentazioni in piastrelle ceramiche e legno, pareti tinteggiate e in parte rivestite con materiale ceramico (bagni e cucina), serramenti esterni in legno, con tapparelle, e porte interne in legno.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA DELLA RESISTENZA, 22**

---

La struttura risulta essere costituita da ossatura in calcestruzzo armato, orizzontamenti e tetto in latero cemento e manto di copertura in tegole, le parti comuni (androne d'accesso e vano scala), in buono stato di conservazione, sono pavimentate in lastre lapidee con pareti tinteggiate, il vano scala presenta ringhiera e corrimano in ferro verniciato e ascensore in buone condizioni, i paramenti esterni sono in parte intonacati e

tinteggiati e in parti rivestiti.

L'autorimessa oggetto di stima, al momento del sopralluogo, si presenta in buone condizioni manutentive, con pavimentazione delle parti comuni in battuto di cemento mentre, nell'autorimessa, in piastrelle ceramiche; la porta di accesso alla rimessa, di tipo a bascula, è in lamiera zincata, mentre il cancello automatizzato, di accesso alla corsia di manovra, è in ferro; gli impianti elettrici sono realizzati con canaline esterne.

## **PARTI COMUNI**

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA DELLA RESISTENZA, 18/B**

---

La struttura risulta essere costituita da ossatura in calcestruzzo armato, orizzontamenti e tetto in latero cemento e manto di copertura in tegole, le parti comuni (androne d'accesso, vano scala, pianerottoli) risultano in buono stato di conservazione, sono pavimentate in lastre lapidee con pareti tinteggiate, il vano scala presenta ringhiera e corrimano in ferro verniciato e ascensore in buone condizioni, i paramenti esterni sono in parte intonacati e tinteggiati e in parte rivestiti. I corridoi di accesso alle cantine anch'essi risultano in buono stato di conservazione, sono pavimentati in materiale ceramico con pareti tinteggiate. Le aree pertinenziali esterne sono pavimentate in masselli autobloccanti (parcheggio) e in parte bitumate. Si richiama quanto disposto dal Regolamento di Condominio di cui al rogito Notaio Carlo BONANNO di Saluzzo in data 10/10/2006 Repertorio n.ro 46034 Raccolta n.ro 16903. Le parti comuni (corridoi, vano scala e ascensore, portico, rampa di acceso e di manovra alle autorimesse, cortile e parcheggio) sono individuate in Catasto Fabbricati al foglio n.ro 60 particella n.ro 566 subalterno n.ro 30.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA DELLA RESISTENZA, 22**

---

La struttura risulta essere costituita da ossatura in calcestruzzo armato, orizzontamenti e tetto in latero cemento e manto di copertura in tegole, le parti comuni (androne d'accesso, vano scala, pianerottoli) risultano in buono stato di conservazione, sono pavimentate in lastre lapidee con pareti tinteggiate, il vano scala presenta ringhiera e corrimano in ferro verniciato e ascensore in buone condizioni, i paramenti esterni sono in parte intonacati e tinteggiati e in parte rivestiti. I corridoi di accesso alle cantine anch'essi risultano in buono stato di conservazione, sono pavimentati in materiale ceramico con pareti tinteggiate. Le aree pertinenziali esterne sono pavimentate in masselli autobloccanti (parcheggio) e in parte bitumate. Si richiama quanto disposto dal Regolamento di Condominio di cui al rogito Notaio Carlo BONANNO di Saluzzo in data 10/10/2006 Repertorio n.ro 46034 Raccolta n.ro 16903. Le parti comuni (corridoi, vano scala e ascensore, portico, rampa di acceso e di manovra alle autorimesse, cortile e parcheggio) sono individuate in Catasto Fabbricati al foglio n.ro 60 particella n.ro 566 subalterno n.ro 30.

## **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA DELLA RESISTENZA, 18/B**

---

Da un'approfondita della certificazione ipo-catastale fornita non si rilevano servitù e/o altri gravami sull'immobile. Si richiamano l'atto d'obbligo della Società Cooperativa Edilizia a Responsabilità Limitata "Condominio Ludovico" con il Comune di Saluzzo, stipulato dal Notaio Carlo BONANNO di Saluzzo in data 06/03/2003 e registrato a Saluzzo il 13/03/2003 al n.ro 371 Serie 1 e l'atto di provenienza a rogito Notaio BONANNO Carlo di Saluzzo in data 10/10/2006 Rep. n.ro 46035 Racc. n.ro 16904. Si richiama inoltre quanto disposto dal Regolamento di Condominio di cui al rogito Notaio Carlo BONANNO di Saluzzo in data 10/10/2006 Repertorio n.ro 46034 Raccolta n.ro 16903.

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA DELLA RESISTENZA, 22**

---

Da un'approfondita della certificazione ipo-catastale fornita non si rilevano servitù e/o altri gravami sull'immobile. Si richiamano l'atto d'obbligo della Società Cooperativa Edilizia a Responsabilità Limitata "Condominio Ludovico" con il Comune di Saluzzo, stipulato dal Notaio Carlo BONANNO di Saluzzo in data 06/03/2003 e registrato a Saluzzo il 13/03/2003 al n.ro 371 Serie 1 e l'atto di provenienza a rogito Notaio BONANNO Carlo di Saluzzo in data 10/10/2006 Rep. n.ro 46035 Racc. n.ro 16904. Si richiama inoltre quanto disposto dal Regolamento di Condominio di cui al rogito Notaio Carlo BONANNO di Saluzzo in data 10/10/2006 Repertorio n.ro 46034 Raccolta n.ro 16903.

## **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA DELLA RESISTENZA, 18/B**

---

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiali calcestruzzo armato; condizioni buone.

Strutture orizzontali: materiale latero-cemento; condizioni buone.

Copertura: tipologia a falde; materiale latero-cemento manto in tegole; condizioni buone.

Scale: materiali pavimentazione in pietra; condizioni: buone.

Balconi/terrazzo: materiali soletta latero-cemento, pavimenti in ceramica, parapetto cemento/metallico; condizioni buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: in legno con avvolgibili; condizioni buone.

Manto di copertura: in tegole; condizioni: buone.

Pareti esterne: materiale laterizio a cassa vuota; coibentazione interna; rivestimento esterno intonaco tinteggiato; condizioni: buone.

Pavimentazione interna: materiale ceramica/legno; condizioni buone.

Portone di ingresso: appartamento: portoncino blindato, accesso pedonale: cancello metallico; condizioni: buone.

Impianti:

Elettrico: sottotraccia; condizioni: buone.

Idraulico: sottotraccia; condizioni: buone.

Antintrusione: non presente.

Fognatura: collegamento alla rete fognaria pubblica.

Acquedotto: collegamento alla rete idrica pubblica.

Termico: sottotraccia collegato al teleriscaldamento di tipo autonomo; condizioni: buone.

Citofonico: presente con videocitofono, condizioni: buone.

Irrigazione: non presente.

Aspirazione: non presente.

Diffusione sonora: non presente.

Fotovoltaico: non presente.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA DELLA RESISTENZA, 22**

---

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiali calcestruzzo armato; condizioni buone.

Strutture orizzontali: materiale latero-cemento; condizioni buone.

Copertura: tipologia tetto piano; materiale latero-cemento impermeabilizzato; condizioni buone.

Scale: materiali pavimentazione in pietra; condizioni: buone.

Balconi/terrazzo: non esistenti.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: in metallo; condizioni buone.

Manto di copertura: tetto piano a verde; condizioni: buone.

Pareti esterne: materiale calcestruzzo armato; coibentazione non presente; condizioni: buone.

Pavimentazione interna: materiale ceramica; condizioni buone.

Portone di accesso dall'esterno: cancello metallico automatizzato; condizioni: buone.

Portone di accesso al box auto: in lamiera zincata a bascula; condizioni: buone.

Impianti:

Elettrico: canaline esterne; condizioni: buone.

Idraulico: non presente.

Antintrusione: non presente.

Fognatura: non presente.

Acquedotto: non presente.

Termico: non presente.

Citofonico: non presente.

Irrigazione: non presente.

Aspirazione: non presente.

Diffusione sonora: non presente.

Fotovoltaico: non presente.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA DELLA RESISTENZA, 18/B**

---

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 26/04/2021
- Scadenza contratto: 31/03/2025
- Scadenza disdetta: 30/09/2024

### **Canoni di locazione**

Canone mensile: € 150,00

Si evidenzia che l'appartamento, unitamente all'autorimessa, è occupato dal conduttore, dal coniuge e da due figli minori con contratto stipulato dal solo comproprietario non esecutato per la propria quota di 1/2. Si segnala che il canone di locazione (appartamento, cantina ed autorimessa) è sensibilmente inferiore rispetto ai normali canoni di locazione che si riscontrano nel libero mercato.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA DELLA RESISTENZA, 22**

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 26/04/2021
- Scadenza contratto: 31/03/2025
- Scadenza disdetta: 30/09/2024

**Canoni di locazione**

Canone mensile: € 150,00

Si evidenzia che l'autorimessa, unitamente all'appartamento con cantina, è occupato dal conduttore, dal coniuge e da due figli minori con contratto stipulato dal solo comproprietario non esecutato per la propria quota di 1/2. Si segnala che il canone di locazione (appartamento, cantina ed autorimessa) è sensibilmente inferiore rispetto ai normali canoni di locazione che si riscontrano nel libero mercato.

**PROVENIENZE VENTENNALI****BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA DELLA RESISTENZA, 18/B**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal <b>22/01/2003</b> al <b>10/10/2006</b>	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietaria per la quota di 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	<b>ATTO DI ACQUISTO</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio BONANNO Carlo	22/01/2003	42427	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		SALUZZO	06/02/2003	980	760
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
SALUZZO	11/02/2003	253	1V		
Dal <b>10/10/2006</b> al <b>31/08/2024</b>	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietario per la quota di 1/2; XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietaria per la quota di 1/2.	<b>ATTO DI ASSEGNAZIONE DI ALLOGGI COOPERATIVI</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio BONANNO	10/10/2006	46035	16904

	Codice Fiscale/P.IVA: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	Carlo			
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		SALUZZO	25/10/2006	8636	6223
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		SALUZZO	25/10/2006	2172	1T

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.

Dati desunti dalla certificazione ipo-catastale allegata alla procedura e successive visure di aggiornamento nonché dall'atto notarile di provenienza.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA DELLA RESISTENZA, 22**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal <b>22/01/2003</b> al <b>10/10/2006</b>	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietaria per la quota di 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	<b>ATTO DI ACQUISTO</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio BONANNO Carlo	22/01/2003	42427	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		SALUZZO	06/02/2003	980	760
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
SALUZZO	11/02/2003	253	1V		
Dal <b>10/10/2006</b> al <b>31/08/2024</b>	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietario per la quota di 1/2; XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietaria per la quota di 1/2. Codice Fiscale/P.IVA: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	<b>ATTO DI ASSEGNAZIONE DI ALLOGGI COOPERATIVI</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio BONANNO Carlo	10/10/2006	46035	16904
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>



		SALUZZO	25/10/2006	8636	6223
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		SALUZZO	25/10/2006	2172	1T

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.

Dati desunti dalla certificazione ipo-catastale allegata alla procedura e successive visure di aggiornamento nonché dall'atto notarile di provenienza.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA DELLA RESISTENZA, 18/B**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di CUNEO aggiornate al 31/08/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### ***Iscrizioni***

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto Notarile Pubblico  
Iscritto a Saluzzo il 27/10/2006  
Reg. gen. 8684 - Reg. part. 1510  
Quota: 1/1  
Importo: € 360.000,00  
A favore di CASSA DI RISPARMIO DI SALUZZO SPA  
Contro XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 180.000,00  
Percentuale interessi: 7,367 %  
Rogante: Notaio BONANNO Carlo  
Data: 17/10/2006  
N° repertorio: 46051  
N° raccolta: 16917
- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto Notarile Pubblico  
Iscritto a Saluzzo il 05/12/2006  
Reg. gen. 9886 - Reg. part. 1704  
Quota: 1/1  
Importo: € 120.000,00

A favore di CASSA DI RISPARMIO DI SALUZZO SPA  
Contro XXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXX  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 60.000,00  
Percentuale interessi: 7,367 %  
Rogante: Notaio BONANNO Carlo  
Data: 24/11/2006  
N° repertorio: 46168  
N° raccolta: 17004

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto Notarile Pubblico

Iscritto a Saluzzo il 23/10/2009

Reg. gen. 7579 - Reg. part. 1120

Quota: 1/1

Importo: € 470.000,00

A favore di CASSA DI RISPARMIO DI SALUZZO SPA

Contro XXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXX

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 235.000,00

Percentuale interessi: 4,00 %

Rogante: Notaio QUAGLIA Elio

Data: 21/10/2009

N° repertorio: 44842

N° raccolta: 10601

Note: Risulta presentata ANNOTAZIONE per erogazione a saldo. Iscritta a Saluzzo il 25/11/2009 Reg. gen. 8530 - Reg. part. 892. A favore di CASSA DI RISPARMIO DI SALUZZO SPA. Contro XXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXX.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Saluzzo il 21/04/2017

Reg. gen. 2767 - Reg. part. 335

Quota: 1/2

Importo: € 180.000,00

A favore di XXXXXXXXXXXXX

Contro XXXXXXXXXXXXX

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 180.000,00

Rogante: Tribunale di Cuneo

Data: 13/03/2017

N° repertorio: 377

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Saluzzo il 21/12/2020

Reg. gen. 8008 - Reg. part. 909

Quota: 1/2

Importo: € 41.000,00

A favore di XXXXXXXXXXXXX

Contro XXXXXXXXXXXXX

Capitale: € 21.500,00

Rogante: Tribunale di Cuneo

Data: 16/06/2020

N° repertorio: 767

Note: Si precisa che la presente iscrizione di ipoteca giudiziale grava sulla sola quota di 1/2 in capo al comproprietario non esecutato.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna  
Iscritto a Saluzzo il 10/05/2023  
Reg. gen. 3094 - Reg. part. 301  
Quota: 1/2  
Importo: € 150.000,00  
A favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
Contro XXXXXXXXXXXXXXX  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 265.421,00  
Rogante: Tribunale di Cuneo  
Data: 25/05/2022  
N° repertorio: 501/22

### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Saluzzo il 13/07/2023  
Reg. gen. 4936 - Reg. part. 4003  
Quota: 1/2  
A favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
Contro XXXXXXXXXXXXXXX  
Formalità a carico della procedura

### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate (sez. Pubblicità Immobiliare) di Cuneo si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel pagamento di:

- € 294,00 per la cancellazione del pignoramento a favore di "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX" (ovvero € 35,00 di tassa ipotecaria + € 59,00 di imposta di bollo + € 200,00 di imposta ipotecaria in misura fissa);
- € 844,00 per la cancellazione dell'ipoteca giudiziale a favore di "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX" (ovvero di € 35,00 di tassa ipotecaria + € 59,00 di imposta di bollo + percentuale 0,50% sul valore dell'ipoteca con un minimo fisso di € 200,00 di imposta ipotecaria);
- € 994,00 per la cancellazione dell'ipoteca giudiziale a favore di "XXXXXXXXXXXXX" (ovvero di € 35,00 di tassa ipotecaria + € 59,00 di imposta di bollo + percentuale 0,50% sul valore dell'ipoteca con un minimo fisso di € 200,00 di imposta ipotecaria);
- € 35,00 per la cancellazione dell'ipoteca volontaria a favore di "CASSA DI RISPARIMIO DI SALUZZO SPA" derivante da concessione a garanzia di mutuo (ovvero € 35,00 di tassa ipotecaria);
- € 35,00 per la cancellazione dell'ipoteca volontaria a favore di "CASSA DI RISPARIMIO DI SALUZZO SPA" derivante da concessione a garanzia di mutuo (ovvero € 35,00 di tassa ipotecaria);
- € 35,00 per la cancellazione dell'ipoteca volontaria a favore di "CASSA DI RISPARIMIO DI SALUZZO SPA" derivante da concessione a garanzia di mutuo (ovvero € 35,00 di tassa ipotecaria).

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di CUNEO aggiornate al 31/08/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto Notarile Pubblico  
Iscritto a Saluzzo il 27/10/2006  
Reg. gen. 8684 - Reg. part. 1510  
Quota: 1/1  
Importo: € 360.000,00  
A favore di CASSA DI RISPARMIO DI SALUZZO SPA  
Contro XXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXX  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 180.000,00  
Percentuale interessi: 7,367 %  
Rogante: Notaio BONANNO Carlo  
Data: 17/10/2006  
N° repertorio: 46051  
N° raccolta: 16917
- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto Notarile Pubblico  
Iscritto a Saluzzo il 05/12/2006  
Reg. gen. 9886 - Reg. part. 1704  
Quota: 1/1  
Importo: € 120.000,00  
A favore di CASSA DI RISPARMIO DI SALUZZO SPA  
Contro XXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXX  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 60.000,00  
Percentuale interessi: 7,367 %  
Rogante: Notaio BONANNO Carlo  
Data: 24/11/2006  
N° repertorio: 46168  
N° raccolta: 17004
- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto Notarile Pubblico  
Iscritto a Saluzzo il 23/10/2009  
Reg. gen. 7579 - Reg. part. 1120  
Quota: 1/1  
Importo: € 470.000,00  
A favore di CASSA DI RISPARMIO DI SALUZZO SPA  
Contro XXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXX  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 235.000,00  
Percentuale interessi: 4,00 %  
Rogante: Notaio QUAGLIA Elio  
Data: 21/10/2009  
N° repertorio: 44842  
N° raccolta: 10601  
Note: Risulta presentata ANNOTAZIONE per erogazione a saldo. Iscritta a Saluzzo il 25/11/2009 Reg. gen. 8530 - Reg. part. 892. A favore di CASSA DI RISPARMIO DI SALUZZO SPA. Contro XXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXX.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Saluzzo il 21/04/2017  
Reg. gen. 2767 - Reg. part. 335  
Quota: 1/2  
Importo: € 180.000,00  
A favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
Contro XXXXXXXXXXXXXXXX  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 180.000,00  
Rogante: Tribunale di Cuneo  
Data: 13/03/2017  
N° repertorio: 377
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Saluzzo il 21/12/2020  
Reg. gen. 8008 - Reg. part. 909  
Quota: 1/2  
Importo: € 41.000,00  
A favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
Contro XXXXXXXXXXXXXXXX  
Capitale: € 21.500,00  
Rogante: Tribunale di Cuneo  
Data: 16/06/2020  
N° repertorio: 767  
Note: Si precisa che la presente iscrizione di ipoteca giudiziale grava sulla sola quota di 1/2 in capo al comproprietario non esecutato.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna  
Iscritto a Saluzzo il 10/05/2023  
Reg. gen. 3094 - Reg. part. 301  
Quota: 1/2  
Importo: € 150.000,00  
A favore di XX  
Contro XXXXXXXXXXXXXXXX  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 265.421,00  
Rogante: Tribunale di Cuneo  
Data: 25/05/2022  
N° repertorio: 501/22

### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Saluzzo il 13/07/2023  
Reg. gen. 4936 - Reg. part. 4003  
Quota: 1/2  
A favore di XX  
Contro XXXXXXXXXXXXXXXX  
Formalità a carico della procedura

### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate (sez. Pubblicità Immobiliare) di Cuneo si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel pagamento di:

- € 294,00 per la cancellazione del pignoramento a favore di "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX" (ovvero € 35,00 di tassa ipotecaria + € 59,00 di imposta di bollo + € 200,00 di imposta ipotecaria in misura fissa);
- € 844,00 per la cancellazione dell'ipoteca giudiziale a favore di "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX" (ovvero di € 35,00 di tassa ipotecaria + € 59,00 di imposta di bollo + percentuale 0,50% sul valore dell'ipoteca con un minimo fisso di € 200,00 di imposta ipotecaria);
- € 994,00 per la cancellazione dell'ipoteca giudiziale a favore di "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX" (ovvero di € 35,00 di tassa ipotecaria + € 59,00 di imposta di bollo + percentuale 0,50% sul valore dell'ipoteca con un minimo fisso di € 200,00 di imposta ipotecaria);
- € 35,00 per la cancellazione dell'ipoteca volontaria a favore di "CASSA DI RISPARIMIO DI SALUZZO SPA" derivante da concessione a garanzia di mutuo (ovvero € 35,00 di tassa ipotecaria);
- € 35,00 per la cancellazione dell'ipoteca volontaria a favore di "CASSA DI RISPARIMIO DI SALUZZO SPA" derivante da concessione a garanzia di mutuo (ovvero € 35,00 di tassa ipotecaria);
- € 35,00 per la cancellazione dell'ipoteca volontaria a favore di "CASSA DI RISPARIMIO DI SALUZZO SPA" derivante da concessione a garanzia di mutuo (ovvero € 35,00 di tassa ipotecaria).

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA DELLA RESISTENZA, 18/B**

---

Il bene in questione, così come indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica prot. n.ro 6190 rilasciato dal Comune di Saluzzo in data 07/02/2024, ricade per una parte in area "Comparto consolidato a prevalente funzione residenziale B1" normato dall'art. 16 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C. e per la restante parte in area "Servizi pubblici di interesse generale, locale e privati per il parcheggio SLp" normato dall'art. 27 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA DELLA RESISTENZA, 22**

---

Il bene in questione, così come indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica prot. n.ro 6190 rilasciato dal Comune di Saluzzo in data 07/02/2024, ricade per una parte in area "Comparto consolidato a prevalente funzione residenziale B1" normato dall'art. 16 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C. e per la restante parte in area "Servizi pubblici di interesse generale, locale e privati per il parcheggio SLp" normato dall'art. 27 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C.

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA DELLA RESISTENZA, 18/B**

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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. L'immobile risulta agibile.

Dalla ricerca effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Saluzzo, conseguente alla richiesta di accesso agli atti, relativamente al bene in oggetto, risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi edilizi:

- 1) Concessione Edilizia n.ro 43/2003 del 19/03/2003 per "DEMOLIZIONE FABBRICATO ESISTENTE E SUCCESSIVA COSTRUZIONE EDIFICIO ABITATIVO E TERZIARIO CON ANNESSE OPERE DI URBANIZZAZIONE";
- 2) Proroga n.ro 54/2006 alla Concessione Edilizia per "DEMOLIZIONE FABBRICATO ESISTENTE E SUCCESSIVA COSTRUZIONE EDIFICIO ABITATIVO E TERZIARIO CON ANNESSE OPERE DI URBANIZZAZIONE" (non è stato possibile reperire copia del provvedimento in quanto non presente nel fascicolo archiviato presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Saluzzo);
- 3) Denuncia di Inizio Attività n.ro DA06/187 per "VARIANTE ALLA C.E. 43/2003DEL 19/03/2003 PER DEMOLIZIONE FABBRICATO ESISTENTE E SUCCESSIVA COSTRUZIONE EDIFICIO ABITATIVO E TERZIARIO CON ANNESSE OPERE DI URBANIZZAZIONE";
- 4) Certificato di Agibilità n.ro 2007/24 rilasciato in data 30/04/2007.

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

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

A seguito di sopralluogo si riscontra che, rispetto alle planimetrie costituenti l'ultimo titolo edilizio rilasciato, lo stato dei luoghi appare sostanzialmente conforme. Si rilevano solamente modeste modifiche al posizionamento di alcune delle partizioni interne regolarizzabili mediante CILA IN SANATORIA prevedendo un versamento di 1.000,00 euro a titolo di oblazione, mentre per la redazione della pratica si stima un costo totale di 2.500,00 euro. L'attestato di prestazione energetica, non esistente alla data del sopralluogo, è stato predisposto così come richiesto nell'incarico affidato dall'ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzione ed allegato alla presente relazione estimativa.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA DELLA RESISTENZA, 22**

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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. L'immobile risulta agibile.

Dalla ricerca effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Saluzzo, conseguente alla richiesta di accesso agli atti, relativamente al bene in oggetto, risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi edilizi:

- 1) Concessione Edilizia n.ro 43/2003 del 19/03/2003 per "DEMOLIZIONE FABBRICATO ESISTENTE E SUCCESSIVA COSTRUZIONE EDIFICIO ABITATIVO E TERZIARIO CON ANNESSE OPERE DI URBANIZZAZIONE";
- 2) Proroga n.ro 54/2006 alla Concessione Edilizia per "DEMOLIZIONE FABBRICATO ESISTENTE E SUCCESSIVA COSTRUZIONE EDIFICIO ABITATIVO E TERZIARIO CON ANNESSE OPERE DI URBANIZZAZIONE" (non è stato possibile reperire copia del provvedimento in quanto non presente nel fascicolo archiviato presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Saluzzo);
- 3) Denuncia di Inizio Attività n.ro DA06/187 per "VARIANTE ALLA C.E. 43/2003DEL 19/03/2003 PER DEMOLIZIONE FABBRICATO ESISTENTE E SUCCESSIVA COSTRUZIONE EDIFICIO ABITATIVO E TERZIARIO CON ANNESSE OPERE DI URBANIZZAZIONE";

4) Certificato di Agibilità n.ro 2007/24 rilasciato in data 30/04/2007.

A seguito di sopralluogo si riscontra che, rispetto alle planimetrie costituenti l'ultimo titolo edilizio rilasciato, lo stato dei luoghi appare sostanzialmente conforme. Si rilevano solamente modeste modifiche al posizionamento di alcune delle partizioni interne regolarizzabili mediante CILA IN SANATORIA prevedendo un versamento di 1.000,00 euro a titolo di oblazione, mentre per la redazione della pratica si stima un costo totale di 2.500,00 euro. L'attestato di prestazione energetica, per la destinazione d'uso dell'immobile, non è previsto.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA DELLA RESISTENZA, 18/B**

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

#### ***Spese condominiali***

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.350,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.473,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Si richiama quanto disposto dal Regolamento di Condominio di cui al rogito Notaio Carlo BONANNO di Saluzzo in data 10/10/2006 Repertorio n.ro 46034 Raccolta n.ro 16903.

I dati riportati (relativi all'appartamento, cantina ed autorimessa) sono stati reperiti dall'Amministratore del Condominio (Geom. MAERO Andrea di Racconigi) e riferiti alla data del 25/07/2024.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA DELLA RESISTENZA, 22**

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

#### ***Spese condominiali***

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.350,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.473,00



Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Si richiama quanto disposto dal Regolamento di Condominio di cui al rogito Notaio Carlo BONANNO di Saluzzo in data 10/10/2006 Repertorio n.ro 46034 Raccolta n.ro 16903.

I dati riportati (relativi all'appartamento, cantina ed autorimessa) sono stati reperiti dall'Amministratore del Condominio (Geom. MAERO Andrea di Racconigi) e riferiti alla data del 25/07/2024.

## LOTTO 2

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Saluzzo (CN) - Via della Resistenza, 18/b
- **Bene N° 4** - Cantina ubicata a Saluzzo (CN) - Via della Resistenza, 18/b
- **Bene N° 5** - Garage ubicato a Saluzzo (CN) - Via della Resistenza, 18/c

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA DELLA RESISTENZA, 18/B**

---

Proprietà per la quota di un mezzo di unità immobiliare urbana di civile abitazione, ubicata nel Comune di Saluzzo (CN), in Via della Resistenza, 18/b.

L'unità immobiliare oggetto di stima (appartamento) fa parte di un più ampio fabbricato condominiale denominato "Condominio Ludovico", che si eleva per sette piani fuori terra oltre a piano interrato ed è formata da:

-al piano quinto (sesto fuori terra): porzione di appartamento accessibile tramite vano scale e ascensore comune, composto da ingresso su soggiorno/cucina con ampio terrazzo, vano scala interno di collegamento al piano superiore, una camera, un bagno, disimpegno e balcone;

-al piano sesto (settimo fuori terra): porzione di appartamento accessibile tramite vano scale e ascensore comune, composto da due camere, vano scala interno di collegamento al piano inferiore, disimpegno, un bagno e balcone.

La struttura risulta essere costituita da ossatura in calcestruzzo armato, orizzontamenti e tetto in latero cemento e manto di copertura in tegole, le parti comuni (androne d'accesso e vano scala), in buono stato di conservazione, sono pavimentate in lastre lapidee con pareti tinteggiate, il vano scala presenta ringhiera e corrimano in ferro verniciato e ascensore in buone condizioni, i paramenti esterni sono in parte intonacati e tinteggiati e in parte rivestiti.

L'appartamento oggetto di stima, al momento del sopralluogo, risulta dotato di tutti quanti gli impianti principali, allacciato alla rete di teleriscaldamento, si presenta in buone condizioni manutentive, con pavimentazioni in piastrelle ceramiche, pareti tinteggiate e in parte rivestite con materiale ceramico (bagni e cucina), serramenti esterni in legno, con tapparelle, e porte interne in legno.

Caratteristiche zona: l'immobile risulta ubicato in una zona urbana centrale del Comune di Saluzzo (CN), caratterizzata da insediamenti di tipo misto residenziale, commerciale e terziario.

Traffico: locale, con presenza di parcheggi pubblici nel vie pubbliche circostanti. Servizi della zona: il Comune di Saluzzo, in generale, è dotato di tutti i principali servizi e delle principali attrezzature.

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.

I dati riportati sono riferiti alla data in cui sono stati acquisiti a seguito di sopralluogo effettuato in data 11 dicembre 2023.

#### **BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A SALUZZO (CN) - VIA DELLA RESISTENZA, 18/B**

---

Proprietà per la quota di un mezzo di unità immobiliare urbana uso cantina, ubicata nel Comune di Saluzzo (CN), in Via della Resistenza, 18/b.

L'unità immobiliare oggetto di stima (cantina) fa parte di un più ampio fabbricato condominiale denominato "Condominio Ludovico", che si eleva per sette piani fuori terra oltre a piano interrato ed è formata da:

-al piano interrato: locale ad uso cantina accessibile tramite vano scale e ascensore comune; la cantina risulta inoltre collegata internamente con il locale ad uso autorimessa.

La struttura risulta essere costituita da ossatura in calcestruzzo armato, orizzontamenti e tetto in latero cemento e manto di copertura in tegole, le parti comuni (androne d'accesso e vano scala), in buono stato di conservazione, sono pavimentate in lastre lapidee con pareti tinteggiate, il vano scala presenta ringhiera e corrimano in ferro verniciato e ascensore in buone condizioni, i paramenti esterni sono in parte intonacati e tinteggiati e in parte rivestiti.

La cantina oggetto di stima, al momento del sopralluogo, si presenta in buone condizioni manutentive, con pavimentazione, anche delle parti comuni, in piastrelle ceramiche; la porta di accesso, ad una sola anta, in lamiera verniciata; gli impianti elettrici sono realizzati con canaline esterne.

Caratteristiche zona: l'immobile risulta ubicato in una zona urbana centrale del Comune di Saluzzo (CN), caratterizzata da insediamenti di tipo misto residenziale, commerciale e terziario.

Traffico: locale, con presenza di parcheggi pubblici nel vie pubbliche circostanti.

Servizi della zona: il Comune di Saluzzo, in generale, è dotato di tutti i principali servizi e delle principali attrezzature.

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.

I dati riportati sono riferiti alla data in cui sono stati acquisiti a seguito di sopralluogo effettuato in data 11 dicembre 2023.

#### **BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA DELLA RESISTENZA, 18/C**

---

Proprietà per la quota di un mezzo di unità immobiliare urbana ad uso autorimessa, ubicata nel Comune di Saluzzo (CN), in Via della Resistenza, 18/c.

L'unità immobiliare oggetto di stima (autorimessa) fa parte di un più ampio fabbricato condominiale denominato "Condominio Ludovico", che si eleva per sette piani fuori terra oltre a piano interrato ed è composta come segue:

-al piano interrato: ampio locale ad uso autorimessa accessibile da corsia di manovra comune direttamente collegata verso l'esterno da breve rampa avente accesso direttamente dalla via pubblica denominata via della Resistenza, 18/c; l'autorimessa risulta inoltre collegata internamente con il locale ad uso cantina.

La struttura risulta essere costituita da ossatura in calcestruzzo armato, orizzontamenti e tetto in latero cemento e manto di copertura in tegole, le parti comuni (androne d'accesso e vano scala), in buono stato di conservazione, sono pavimentate in lastre lapidee con pareti tinteggiate, il vano scala presenta ringhiera e

corrimano in ferro verniciato e ascensore in buone condizioni, i paramenti esterni sono in parte intonacati e tinteggiati e in parte rivestiti.

L'autorimessa oggetto di stima, al momento del sopralluogo, si presenta in buone condizioni manutentive, con pavimentazione delle parti comuni in battuto di cemento mentre, nell'autorimessa, in piastrelle ceramiche; la porta di accesso alla rimessa, di tipo a bascula, è in lamiera zincata, mentre il cancello automatizzato, di accesso alla corsia di manovra, è in ferro; gli impianti elettrici sono realizzati con canaline esterne.

Caratteristiche zona: l'immobile risulta ubicato in una zona urbana centrale del Comune di Saluzzo (CN), caratterizzata da insediamenti di tipo misto residenziale, commerciale e terziario.

Traffico: locale, con presenza di parcheggi pubblici nel vie pubbliche circostanti. Servizi della zona: il Comune di Saluzzo, in generale, è dotato di tutti i principali servizi e delle principali attrezzature.

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.

I dati riportati sono riferiti alla data in cui sono stati acquisiti a seguito di sopralluogo effettuato in data 11 dicembre 2023.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA DELLA RESISTENZA, 18/B**

---

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

### **BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A SALUZZO (CN) - VIA DELLA RESISTENZA, 18/B**

---

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

### **BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA DELLA RESISTENZA, 18/C**

---

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

## TITOLARITÀ

---

### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA DELLA RESISTENZA, 18/B**

---

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

- XXXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/2)  
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

12037 - SALUZZO (CN)  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

nonché ai seguenti comproprietari non esegutati:

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/2)  
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
12037 - SALUZZO (CN)  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

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

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Dati desunti dall'atto di provenienza a rogito Notaio BONANNO Carlo di Saluzzo in data 10/10/2006 Rep. n.ro 46035 Racc. n.ro 16904.

**BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A SALUZZO (CN) - VIA DELLA RESISTENZA, 18/B**

---

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

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/2)  
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
12037 - SALUZZO (CN)  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

nonché ai seguenti comproprietari non esegutati:

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/2)  
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
12037 - SALUZZO (CN)  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

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

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Dati desunti dall'atto di provenienza a rogito Notaio BONANNO Carlo di Saluzzo in data 10/10/2006 Rep. n.ro 46035 Racc. n.ro 16904.

## **BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA DELLA RESISTENZA, 18/C**

---

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

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/2)  
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
12037 - SALUZZO (CN)  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/2)  
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
12037 - SALUZZO (CN)  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

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

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Dati desunti dall'atto di provenienza a rogito Notaio BONANNO Carlo di Saluzzo in data 10/10/2006 Rep. n.ro 46035 Racc. n.ro 16904.

## **CONFINI**

---

### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA DELLA RESISTENZA, 18/B**

---

1) Porzione di appartamento al piano quinto (sesto fuori terra): a nord e a est vuoto su cortile e parcheggio, a sud altra proprietà di cui al foglio n.ro 60, particella n.ro 566, sub n.ro 33, a ovest vano scala e pianerottolo comuni oltre ad altra proprietà di cui al foglio n.ro 60, particella n.ro 566, sub n.ro 16.

2) Porzione di appartamento al piano sesto (settimo fuori terra): a nord altra proprietà di cui al foglio n.ro 60, particella n.ro 566, sub n.ro 16, a est vuoto su cortile e parcheggio, a sud altra proprietà di cui al foglio n.ro 60, particella n.ro 566, sub n.ro 33, a ovest vano scala e pianerottolo comuni oltre ad altra proprietà di cui al foglio n.ro 60, particella n.ro 566, sub n.ro 16.

### **BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A SALUZZO (CN) - VIA DELLA RESISTENZA, 18/B**

---

Cantina al piano primo sotterraneo: a nord altra cantina di cui al foglio n.ro 60 particella n.ro 566 subalterno n.ro 12, a est autorimessa della medesima proprietà di cui al foglio n.ro 60 particella n.ro 566 subalterno n.ro 23, a sud e a ovest corridoio comune.

## **BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA DELLA RESISTENZA, 18/C**

---

Autorimessa al piano primo sotterraneo: a nord altra autorimessa di cui al foglio n.ro 60 particella n.ro 566 subalterno n.ro 24, a est e a sud corsia di manovra comune e corridoio comune, a ovest cantina della medesima proprietà di cui al foglio n.ro 60 particella n.ro 566 subalterno n.ro 36.

## CONSISTENZA

### BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA DELLA RESISTENZA, 18/B

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	63,00 mq	73,00 mq	1	73,00 mq	2,70 m	+ 5
Loggia	12,50 mq	14,00 mq	0,40	5,60 mq	2,70 m	+ 5
Loggia	5,80 mq	7,00 mq	0,40	2,80 mq	2,70 m	+ 5
Abitazione	47,00 mq	52,00 mq	1	52,00 mq	2,70 m	+ 6
Loggia	4,30 mq	4,90 mq	0,40	1,96 mq	2,70 m	+ 6
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>135,36 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>135,36 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Dati desunti dalla planimetrie catastali e dalle verifiche esperite in sede di sopralluogo.

### BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A SALUZZO (CN) - VIA DELLA RESISTENZA, 18/B

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	4,50 mq	5,20 mq	0,20	1,04 mq	2,85 m	- 1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>1,04 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>1,04 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Dati desunti dalla planimetrie catastali e dalle verifiche esperite in sede di sopralluogo.







**BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A SALUZZO (CN) - VIA DELLA RESISTENZA, 18/B**

---

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	60	566	36	1	C2	2	4	5 mq	7,02 €	S	

**Corrispondenza catastale**

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

La planimetria catastale relativa alla cantina, a seguito di variazione catastale Doc.Fa. del 05/08/2024 Pratica n.ro CN0144753 in atti dal 06/08/2024 per divisione e diversa distribuzione degli spazi interni, rappresenta correttamente lo stato di fatto riscontrato alla data del sopralluogo.

**BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA DELLA RESISTENZA, 18/C**

---

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	60	566	23	1	C6	3	19	21 mq	116,77 €	S	

**Corrispondenza catastale**

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

La planimetria catastale relativa all'autorimessa rappresenta correttamente lo stato di fatto riscontrato alla data del sopralluogo.

**PRECISAZIONI**

---

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA DELLA RESISTENZA, 18/B**

---

Si richiama l'atto d'obbligo della Società Cooperativa Edilizia a Responsabilità Limitata "Condominio Ludovico" con il Comune di Saluzzo, stipulato dal Notaio Carlo BONANNO di Saluzzo in data 06/03/2003 e registrato a Saluzzo il 13/03/2003 al n.ro 371 Serie 1.

---

**BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A SALUZZO (CN) - VIA DELLA RESISTENZA, 18/B**

---

Si richiama l'atto d'obbligo della Società Cooperativa Edilizia a Responsabilità Limitata "Condominio Ludovico" con il Comune di Saluzzo, stipulato dal Notaio Carlo BONANNO di Saluzzo in data 06/03/2003 e registrato a Saluzzo il 13/03/2003 al n.ro 371 Serie 1.

---

**BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA DELLA RESISTENZA, 18/C**

---

Si richiama l'atto d'obbligo della Società Cooperativa Edilizia a Responsabilità Limitata "Condominio Ludovico" con il Comune di Saluzzo, stipulato dal Notaio Carlo BONANNO di Saluzzo in data 06/03/2003 e registrato a Saluzzo il 13/03/2003 al n.ro 371 Serie 1.

---

**PATTI**

---

---

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA DELLA RESISTENZA, 18/B**

---

Nulla da specificare salvo quanto indicato negli atti di provenienza. Si richiama quanto disposto dal Regolamento di Condominio di cui al rogito Notaio Carlo BONANNO di Saluzzo in data 10/10/2006 Repertorio n.ro 46034 Raccolta n.ro 16903.

---

**BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A SALUZZO (CN) - VIA DELLA RESISTENZA, 18/B**

---

Nulla da specificare salvo quanto indicato negli atti di provenienza. Si richiama quanto disposto dal Regolamento di Condominio di cui al rogito Notaio Carlo BONANNO di Saluzzo in data 10/10/2006 Repertorio n.ro 46034 Raccolta n.ro 16903.

---

**BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA DELLA RESISTENZA, 18/C**

---

Nulla da specificare salvo quanto indicato negli atti di provenienza. Si richiama quanto disposto dal Regolamento di Condominio di cui al rogito Notaio Carlo BONANNO di Saluzzo in data 10/10/2006 Repertorio n.ro 46034 Raccolta n.ro 16903.

---

**STATO CONSERVATIVO**

---

---

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA DELLA RESISTENZA, 18/B**

---

La struttura risulta essere costituita da ossatura in calcestruzzo armato, orizzontamenti e tetto in latero cemento e manto di copertura in tegole, le parti comuni (androne d'accesso e vano scala), in buono stato di conservazione, sono pavimentate in lastre lapidee con pareti tinteggiate, il vano scala presenta ringhiera e corrimano in ferro verniciato e ascensore in buone condizioni, i paramenti esterni sono in parte intonacati e tinteggiati e in parti rivestiti.

L'appartamento oggetto di stima, al momento del sopralluogo, risulta dotato di tutti quanti gli impianti principali, allacciato alla rete di teleriscaldamento, si presenta in buone condizioni manutentive, con

pavimentazioni in piastrelle ceramiche, pareti tinteggiate e in parte rivestite con materiale ceramico (bagni e cucina), serramenti esterni in legno, con tapparelle, e porte interne in legno.

#### **BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A SALUZZO (CN) - VIA DELLA RESISTENZA, 18/B**

---

La struttura risulta essere costituita da ossatura in calcestruzzo armato, orizzontamenti e tetto in latero cemento e manto di copertura in tegole, le parti comuni (androne d'accesso e vano scala), in buono stato di conservazione, sono pavimentate in lastre lapidee con pareti tinteggiate, il vano scala presenta ringhiera e corrimano in ferro verniciato e ascensore in buone condizioni, i paramenti esterni sono in parte intonacati e tinteggiati e in parti rivestiti.

La cantina oggetto di stima, al momento del sopralluogo, si presenta in buone condizioni manutentive, con pavimentazione, anche delle parti comuni, in piastrelle ceramiche; la porta di accesso, ad una sola anta, in lamiera verniciata; gli impianti elettrici sono realizzati con canaline esterne.

#### **BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA DELLA RESISTENZA, 18/C**

---

La struttura risulta essere costituita da ossatura in calcestruzzo armato, orizzontamenti e tetto in latero cemento e manto di copertura in tegole, le parti comuni (androne d'accesso e vano scala), in buono stato di conservazione, sono pavimentate in lastre lapidee con pareti tinteggiate, il vano scala presenta ringhiera e corrimano in ferro verniciato e ascensore in buone condizioni, i paramenti esterni sono in parte intonacati e tinteggiati e in parti rivestiti.

L'autorimessa oggetto di stima, al momento del sopralluogo, si presenta in buone condizioni manutentive, con pavimentazione delle parti comuni in battuto di cemento mentre, nell'autorimessa, in piastrelle ceramiche; la porta di accesso alla rimessa, di tipo a bascula, è in lamiera zincata, mentre il cancello automatizzato, di accesso alla corsia di manovra, è in ferro; gli impianti elettrici sono realizzati con canaline esterne.

### **PARTI COMUNI**

---

#### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA DELLA RESISTENZA, 18/B**

---

La struttura risulta essere costituita da ossatura in calcestruzzo armato, orizzontamenti e tetto in latero cemento e manto di copertura in tegole, le parti comuni (androne d'accesso, vano scala, pianerottoli) risultano in buono stato di conservazione, sono pavimentate in lastre lapidee con pareti tinteggiate, il vano scala presenta ringhiera e corrimano in ferro verniciato e ascensore in buone condizioni, i paramenti esterni sono in parte intonacati e tinteggiati e in parte rivestiti. I corridoi di accesso alle cantine anch'essi risultano in buono stato di conservazione, sono pavimentati in materiale ceramico con pareti tinteggiate. Le aree pertinenziali esterne sono pavimentate in masselli autobloccanti (parcheggio) e in parte bitumate. Si richiama quanto disposto dal Regolamento di Condominio di cui al rogito Notaio Carlo BONANNO di Saluzzo in data 10/10/2006 Repertorio n.ro 46034 Raccolta n.ro 16903. Le parti comuni (corridoi, vano scala e ascensore, portico, rampa di accesso e di manovra alle autorimesse, cortile e parcheggio) sono individuate in Catasto Fabbricati al foglio n.ro 60 particella n.ro 566 subalterno n.ro 30.

#### **BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A SALUZZO (CN) - VIA DELLA RESISTENZA, 18/B**

---

La struttura risulta essere costituita da ossatura in calcestruzzo armato, orizzontamenti e tetto in latero cemento e manto di copertura in tegole, le parti comuni (androne d'accesso, vano scala, pianerottoli) risultano in buono stato di conservazione, sono pavimentate in lastre lapidee con pareti tinteggiate, il vano scala presenta ringhiera e corrimano in ferro verniciato e ascensore in buone condizioni, i paramenti esterni sono in parte intonacati e tinteggiati e in parte rivestiti. I corridoi di accesso alle cantine anch'essi risultano in buono

stato di conservazione, sono pavimentati in materiale ceramico con pareti tinteggiate. Le aree pertinenziali esterne sono pavimentate in masselli autobloccanti (parcheggio) e in parte bitumate. Si richiama quanto disposto dal Regolamento di Condominio di cui al rogito Notaio Carlo BONANNO di Saluzzo in data 10/10/2006 Repertorio n.ro 46034 Raccolta n.ro 16903. Le parti comuni (corridoi, vano scala e ascensore, portico, rampa di accesso e di manovra alle autorimesse, cortile e parcheggio) sono individuate in Catasto Fabbricati al foglio n.ro 60 particella n.ro 566 subalterno n.ro 30.

#### **BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA DELLA RESISTENZA, 18/C**

---

La struttura risulta essere costituita da ossatura in calcestruzzo armato, orizzontamenti e tetto in latero cemento e manto di copertura in tegole, le parti comuni (androne d'accesso, vano scala, pianerottoli) risultano in buono stato di conservazione, sono pavimentate in lastre lapidee con pareti tinteggiate, il vano scala presenta ringhiera e corrimano in ferro verniciato e ascensore in buone condizioni, i paramenti esterni sono in parte intonacati e tinteggiati e in parte rivestiti. I corridoi di accesso alle cantine anch'essi risultano in buono stato di conservazione, sono pavimentati in materiale ceramico con pareti tinteggiate. Le aree pertinenziali esterne sono pavimentate in masselli autobloccanti (parcheggio) e in parte bitumate. Si richiama quanto disposto dal Regolamento di Condominio di cui al rogito Notaio Carlo BONANNO di Saluzzo in data 10/10/2006 Repertorio n.ro 46034 Raccolta n.ro 16903. Le parti comuni (corridoi, vano scala e ascensore, portico, rampa di accesso e di manovra alle autorimesse, cortile e parcheggio) sono individuate in Catasto Fabbricati al foglio n.ro 60 particella n.ro 566 subalterno n.ro 30.

#### **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

---

#### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA DELLA RESISTENZA, 18/B**

---

Da un'approfondita della certificazione ipo-catastale fornita non si rilevano servitù e/o altri gravami sull'immobile. Si richiamano l'atto d'obbligo della Società Cooperativa Edilizia a Responsabilità Limitata "Condominio Ludovico" con il Comune di Saluzzo, stipulato dal Notaio Carlo BONANNO di Saluzzo in data 06/03/2003 e registrato a Saluzzo il 13/03/2003 al n.ro 371 Serie 1 e l'atto di provenienza a rogito Notaio BONANNO Carlo di Saluzzo in data 10/10/2006 Rep. n.ro 46035 Racc. n.ro 16904. Si richiama inoltre quanto disposto dal Regolamento di Condominio di cui al rogito Notaio Carlo BONANNO di Saluzzo in data 10/10/2006 Repertorio n.ro 46034 Raccolta n.ro 16903.

#### **BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A SALUZZO (CN) - VIA DELLA RESISTENZA, 18/B**

---

Da un'approfondita della certificazione ipo-catastale fornita non si rilevano servitù e/o altri gravami sull'immobile. Si richiamano l'atto d'obbligo della Società Cooperativa Edilizia a Responsabilità Limitata "Condominio Ludovico" con il Comune di Saluzzo, stipulato dal Notaio Carlo BONANNO di Saluzzo in data 06/03/2003 e registrato a Saluzzo il 13/03/2003 al n.ro 371 Serie 1 e l'atto di provenienza a rogito Notaio BONANNO Carlo di Saluzzo in data 10/10/2006 Rep. n.ro 46035 Racc. n.ro 16904. Si richiama inoltre quanto disposto dal Regolamento di Condominio di cui al rogito Notaio Carlo BONANNO di Saluzzo in data 10/10/2006 Repertorio n.ro 46034 Raccolta n.ro 16903.

#### **BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA DELLA RESISTENZA, 18/C**

---

Da un'approfondita della certificazione ipo-catastale fornita non si rilevano servitù e/o altri gravami sull'immobile. Si richiamano l'atto d'obbligo della Società Cooperativa Edilizia a Responsabilità Limitata "Condominio Ludovico" con il Comune di Saluzzo, stipulato dal Notaio Carlo BONANNO di Saluzzo in data 06/03/2003 e registrato a Saluzzo il 13/03/2003 al n.ro 371 Serie 1 e l'atto di provenienza a rogito Notaio

BONANNO Carlo di Saluzzo in data 10/10/2006 Rep. n.ro 46035 Racc. n.ro 16904. Si richiama inoltre quanto disposto dal Regolamento di Condominio di cui al rogito Notaio Carlo BONANNO di Saluzzo in data 10/10/2006 Repertorio n.ro 46034 Raccolta n.ro 16903.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA DELLA RESISTENZA, 18/B**

---

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiali calcestruzzo armato; condizioni buone.

Strutture orizzontali: materiale latero-cemento; condizioni buone.

Copertura: tipologia a falde; materiale latero-cemento manto in tegole; condizioni buone.

Scale: materiali pavimentazione in pietra; condizioni: buone.

Balconi/terrazzo: materiali soletta latero-cemento, pavimenti in ceramica, parapetto cemento/metallico; condizioni buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: in legno con avvolgibili; condizioni buone.

Manto di copertura: in tegole; condizioni: buone.

Pareti esterne: materiale laterizio a cassa vuota; coibentazione interna; rivestimento esterno intonaco tinteggiato; condizioni: buone.

Pavimentazione interna: materiale ceramica; condizioni buone.

Portone di ingresso: appartamento: portoncino blindato, accesso pedonale: cancello metallico; condizioni: buone.

Impianti:

Elettrico: sottotraccia; condizioni: buone.

Idraulico: sottotraccia; condizioni: buone.

Antintrusione: non presente.

Fognatura: collegamento alla rete fognaria pubblica.

Acquedotto: collegamento alla rete idrica pubblica.

Termico: sottotraccia collegato al teleriscaldamento di tipo autonomo; condizioni: buone.

Citofonico: presente con videocitofono, condizioni: buone.

Irrigazione: non presente.

Aspirazione: non presente.

Diffusione sonora: non presente.

Fotovoltaico: non presente.

### **BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A SALUZZO (CN) - VIA DELLA RESISTENZA, 18/B**

---

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiali calcestruzzo armato; condizioni buone.

Strutture orizzontali: materiale latero-cemento; condizioni buone.

Copertura: tipologia a falde; materiale latero-cemento manto in tegole; condizioni buone.

Scale: materiali pavimentazione in pietra; condizioni: buone.

Balconi/terrazzo: non esistenti.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: in metallo; condizioni buone.

Manto di copertura: in tegole; condizioni: buone.

Pareti: materiale muratura intonacata; coibentazione non presente; condizioni: buone.

Pavimentazione interna: materiale ceramica; condizioni buone.

Portone di accesso alla cantina: in lamiera verniciata; condizioni: buone.

Impianti:

Elettrico: canaline esterne; condizioni: buone.

Idraulico: non presente.

Antintrusione: non presente.

Fognatura: non presente.

Acquedotto: non presente.

Termico: non presente.

Citofonico: non presente.

Irrigazione: non presente.

Aspirazione: non presente.

Diffusione sonora: non presente.

Fotovoltaico: non presente.

---

### **BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA DELLA RESISTENZA, 18/C**

---

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiali calcestruzzo armato; condizioni buone.

Strutture orizzontali: materiale latero-cemento; condizioni buone.

Copertura: tipologia a falde; materiale latero-cemento manto in tegole; condizioni buone.

Scale: materiali pavimentazione in pietra; condizioni: buone.

Balconi/terrazzo: non esistenti.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: in metallo; condizioni buone.

Manto di copertura: in tegole; condizioni: buone.

Pareti esterne: materiale calcestruzzo armato; coibentazione non presente; condizioni: buone.

Pavimentazione interna: materiale ceramica; condizioni buone.

Portone di accesso dall'esterno: cancello metallico automatizzato; condizioni: buone.

Portone di accesso al box auto: in lamiera zincata a bascula; condizioni: buone.

Impianti:

Elettrico: canaline esterne; condizioni: buone.

Idraulico: non presente.

Antintrusione: non presente.

Fognatura: non presente.

Acquedotto: non presente.

Termico: non presente.

Citofonico: non presente.

Irrigazione: non presente.

Aspirazione: non presente.

Diffusione sonora: non presente.

Fotovoltaico: non presente.

---

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

---

### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA DELLA RESISTENZA, 18/B**

---

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



In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 23/04/2019
- Scadenza contratto: 31/03/2027
- Scadenza disdetta: 30/09/2026

#### ***Canoni di locazione***

Canone mensile: € 650,00

Si evidenzia che l'appartamento, unitamente alla cantina e all'autorimessa, è occupato dal conduttore e da un convivente. Si segnala che il canone di locazione (appartamento, cantina ed autorimessa) risulta essere in linea con i normali canoni di locazione che si riscontrano nel libero mercato.

#### **BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A SALUZZO (CN) - VIA DELLA RESISTENZA, 18/B**

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 23/04/2019
- Scadenza contratto: 31/03/2027
- Scadenza disdetta: 30/09/2026

#### ***Canoni di locazione***

Canone mensile: € 650,00

Si evidenzia che l'appartamento, unitamente alla cantina e all'autorimessa, è occupato dal conduttore e da un convivente. Si segnala che il canone di locazione (appartamento, cantina ed autorimessa) risulta essere in linea con i normali canoni di locazione che si riscontrano nel libero mercato.

#### **BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA DELLA RESISTENZA, 18/C**

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 23/04/2019
- Scadenza contratto: 31/03/2027
- Scadenza disdetta: 30/09/2026

### Canoni di locazione

Canone mensile: € 650,00

Si evidenzia che l'appartamento, unitamente alla cantina e all'autorimessa, è occupato dal conduttore e da un convivente. Si segnala che il canone di locazione (appartamento, cantina ed autorimessa) risulta essere in linea con i normali canoni di locazione che si riscontrano nel libero mercato.

### PROVENIENZE VENTENNALI

#### BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA DELLA RESISTENZA, 18/B

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/01/2003 al 10/10/2006	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietaria per la quota di 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	<b>ATTO DI ACQUISTO</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio BONANNO Carlo	22/01/2003	42427	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		SALUZZO	06/02/2003	980	760
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
SALUZZO	11/02/2003	253	1V		
Dal 10/10/2006 al 31/08/2024	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietario per la quota di 1/2; XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietaria per la quota di 1/2. Codice Fiscale/P.IVA: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	<b>ATTO DI ASSEGNAZIONE DI ALLOGGI COOPERATIVI</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio BONANNO Carlo	10/10/2006	46035	16904
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
SALUZZO	25/10/2006	8637	6224		

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		SALUZZO	25/10/2006	2172	1T

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.

Dati desunti dalla certificazione ipo-catastale allegata alla procedura e successive visure di aggiornamento nonché dall'atto notarile di provenienza.

#### **BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A SALUZZO (CN) - VIA DELLA RESISTENZA, 18/B**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/01/2003 al 10/10/2006	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietaria per la quota di 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	<b>ATTO DI ACQUISTO</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio BONANNO Carlo	22/01/2003	42427	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		SALUZZO	06/02/2003	980	760
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
SALUZZO	11/02/2003	253	1V		
Dal 10/10/2006 al 31/08/2024	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietario per la quota di 1/2; XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietaria per la quota di 1/2. Codice Fiscale/P.IVA: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	<b>ATTO DI ASSEGNAZIONE DI ALLOGGI COOPERATIVI</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio BONANNO Carlo	10/10/2006	46035	16904
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		SALUZZO	25/10/2006	8637	6224
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
SALUZZO	25/10/2006	2172	1T		

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.

Dati desunti dalla certificazione ipo-catastale allegata alla procedura e successive visure di aggiornamento nonché dall'atto notarile di provenienza.

**BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA DELLA RESISTENZA, 18/C**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/01/2003 al 10/10/2006	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietaria per la quota di 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	<b>ATTO DI ACQUISTO</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio BONANNO Carlo	22/01/2003	42427	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		SALUZZO	06/02/2003	980	760
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		SALUZZO	11/02/2003	253	1V
Dal 10/10/2006 al 31/08/2024	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietario per la quota di 1/2; XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietaria per la quota di 1/2. Codice Fiscale/P.IVA: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	<b>ATTO DI ASSEGNAZIONE DI ALLOGGI COOPERATIVI</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio BONANNO Carlo	10/10/2006	46035	16904
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		SALUZZO	25/10/2006	8637	6224
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		SALUZZO	25/10/2006	2172	1T

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.

Dati desunti dalla certificazione ipo-catastale allegata alla procedura e successive visure di aggiornamento nonché dall'atto notarile di provenienza.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA DELLA RESISTENZA, 18/B**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di CUNEO aggiornate al 31/08/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### ***Iscrizioni***

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto Notarile Pubblico  
Iscritto a Saluzzo il 27/10/2006  
Reg. gen. 8683 - Reg. part. 1509  
Quota: 1/1  
Importo: € 340.000,00  
A favore di CASSA DI RISPARMIO DI SALUZZO SPA  
Contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 170.000,00  
Percentuale interessi: 7,367 %  
Rogante: Notaio BONANNO Carlo  
Data: 17/10/2006  
N° repertorio: 46050  
N° raccolta: 16916
- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto Notarile Pubblico  
Iscritto a Saluzzo il 05/12/2006  
Reg. gen. 9885 - Reg. part. 1703  
Quota: 1/1  
Importo: € 180.000,00  
A favore di CASSA DI RISPARMIO DI SALUZZO SPA  
Contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 90.000,00  
Percentuale interessi: 7,367 %  
Rogante: Notaio BONANNO Carlo  
Data: 24/11/2006  
N° repertorio: 46167  
N° raccolta: 17003
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Saluzzo il 28/01/2020  
Reg. gen. 585 - Reg. part. 48  
Quota: 1/2

Importo: € 200.000,00  
A favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
Contro XXXXXXXXXXXXXXXX  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 140.000,00  
Rogante: Tribunale di Cuneo  
Data: 23/10/2019  
N° repertorio: 1329

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna  
Iscritto a Saluzzo il 10/05/2023  
Reg. gen. 3094 - Reg. part. 301  
Quota: 1/2  
Importo: € 150.000,00  
A favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
Contro XXXXXXXXXXXXXXXX  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 265.421,00  
Rogante: Tribunale di Cuneo  
Data: 25/05/2022  
N° repertorio: 501/22

#### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Saluzzo il 13/07/2023  
Reg. gen. 4936 - Reg. part. 4003  
Quota: 1/2  
A favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
Contro XXXXXXXXXXXXXXXX  
Formalità a carico della procedura

#### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate (sez. Pubblicità Immobiliare) di Cuneo si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel pagamento di:

- € 294,00 per la cancellazione del pignoramento a favore di "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX" (ovvero € 35,00 di tassa ipotecaria + € 59,00 di imposta di bollo + € 200,00 di imposta ipotecaria in misura fissa);
- € 844,00 per la cancellazione dell'ipoteca giudiziale a favore di "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX" (ovvero di € 35,00 di tassa ipotecaria + € 59,00 di imposta di bollo + percentuale 0,50% sul valore dell'ipoteca con un minimo fisso di € 200,00 di imposta ipotecaria);
- € 1.094,00 per la cancellazione dell'ipoteca giudiziale a favore di "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX" (ovvero di € 35,00 di tassa ipotecaria + € 59,00 di imposta di bollo + percentuale 0,50% sul valore dell'ipoteca con un minimo fisso di € 200,00 di imposta ipotecaria);
- € 35,00 per la cancellazione dell'ipoteca volontaria a favore di "CASSA DI RISPARIMIO DI SALUZZO SPA" derivante da concessione a garanzia di mutuo (ovvero € 35,00 di tassa ipotecaria);
- € 35,00 per la cancellazione dell'ipoteca volontaria a favore di "CASSA DI RISPARIMIO DI SALUZZO SPA" derivante da concessione a garanzia di mutuo (ovvero € 35,00 di tassa ipotecaria).

## **BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A SALUZZO (CN) - VIA DELLA RESISTENZA, 18/B**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di CUNEO aggiornate al 31/08/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto Notarile Pubblico  
Iscritto a Saluzzo il 27/10/2006  
Reg. gen. 8683 - Reg. part. 1509  
Quota: 1/1  
Importo: € 340.000,00  
A favore di CASSA DI RISPARMIO DI SALUZZO SPA  
Contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 170.000,00  
Percentuale interessi: 7,367 %  
Rogante: Notaio BONANNO Carlo  
Data: 17/10/2006  
N° repertorio: 46050  
N° raccolta: 16916
- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto Notarile Pubblico  
Iscritto a Saluzzo il 05/12/2006  
Reg. gen. 9885 - Reg. part. 1703  
Quota: 1/1  
Importo: € 180.000,00  
A favore di CASSA DI RISPARMIO DI SALUZZO SPA  
Contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 90.000,00  
Percentuale interessi: 7,367 %  
Rogante: Notaio BONANNO Carlo  
Data: 24/11/2006  
N° repertorio: 46167  
N° raccolta: 17003
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Saluzzo il 28/01/2020  
Reg. gen. 585 - Reg. part. 48  
Quota: 1/2  
Importo: € 200.000,00  
A favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
Contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 140.000,00  
Rogante: Tribunale di Cuneo  
Data: 23/10/2019  
N° repertorio: 1329
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna  
Iscritto a Saluzzo il 10/05/2023

Reg. gen. 3094 - Reg. part. 301  
Quota: 1/2  
Importo: € 150.000,00  
A favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
Contro XXXXXXXXXXXXXXXX  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 265.421,00  
Rogante: Tribunale di Cuneo  
Data: 25/05/2022  
N° repertorio: 501/22

### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Saluzzo il 13/07/2023  
Reg. gen. 4936 - Reg. part. 4003  
Quota: 1/2  
A favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
Contro XXXXXXXXXXXXXXXX  
Formalità a carico della procedura

### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate (sez. Pubblicità Immobiliare) di Cuneo si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel pagamento di:

- € 294,00 per la cancellazione del pignoramento a favore di "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX" (ovvero € 35,00 di tassa ipotecaria + € 59,00 di imposta di bollo + € 200,00 di imposta ipotecaria in misura fissa);
- € 844,00 per la cancellazione dell'ipoteca giudiziale a favore di "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX" (ovvero di € 35,00 di tassa ipotecaria + € 59,00 di imposta di bollo + percentuale 0,50% sul valore dell'ipoteca con un minimo fisso di € 200,00 di imposta ipotecaria);
- € 1.094,00 per la cancellazione dell'ipoteca giudiziale a favore di "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX" (ovvero di € 35,00 di tassa ipotecaria + € 59,00 di imposta di bollo + percentuale 0,50% sul valore dell'ipoteca con un minimo fisso di € 200,00 di imposta ipotecaria);
- € 35,00 per la cancellazione dell'ipoteca volontaria a favore di "CASSA DI RISPARIMIO DI SALUZZO SPA" derivante da concessione a garanzia di mutuo (ovvero € 35,00 di tassa ipotecaria);
- € 35,00 per la cancellazione dell'ipoteca volontaria a favore di "CASSA DI RISPARIMIO DI SALUZZO SPA" derivante da concessione a garanzia di mutuo (ovvero € 35,00 di tassa ipotecaria).

### **BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA DELLA RESISTENZA, 18/C**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di CUNEO aggiornate al 31/08/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**



- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto Notarile Pubblico  
 Iscritto a Saluzzo il 27/10/2006  
 Reg. gen. 8683 - Reg. part. 1509  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 340.000,00  
 A favore di CASSA DI RISPARMIO DI SALUZZO SPA  
 Contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
 Formalità a carico della procedura  
 Capitale: € 170.000,00  
 Percentuale interessi: 7,367 %  
 Rogante: Notaio BONANNO Carlo  
 Data: 17/10/2006  
 N° repertorio: 46050  
 N° raccolta: 16916
- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto Notarile Pubblico  
 Iscritto a Saluzzo il 05/12/2006  
 Reg. gen. 9885 - Reg. part. 1703  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 180.000,00  
 A favore di CASSA DI RISPARMIO DI SALUZZO SPA  
 Contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
 Formalità a carico della procedura  
 Capitale: € 90.000,00  
 Percentuale interessi: 7,367 %  
 Rogante: Notaio BONANNO Carlo  
 Data: 24/11/2006  
 N° repertorio: 46167  
 N° raccolta: 17003
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
 Iscritto a Saluzzo il 28/01/2020  
 Reg. gen. 585 - Reg. part. 48  
 Quota: 1/2  
 Importo: € 200.000,00  
 A favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
 Contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
 Formalità a carico della procedura  
 Capitale: € 140.000,00  
 Rogante: Tribunale di Cuneo  
 Data: 23/10/2019  
 N° repertorio: 1329
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna  
 Iscritto a Saluzzo il 10/05/2023  
 Reg. gen. 3094 - Reg. part. 301  
 Quota: 1/2  
 Importo: € 150.000,00  
 A favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
 Contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
 Formalità a carico della procedura  
 Capitale: € 265.421,00  
 Rogante: Tribunale di Cuneo  
 Data: 25/05/2022  
 N° repertorio: 501/22

## Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Saluzzo il 13/07/2023

Reg. gen. 4936 - Reg. part. 4003

Quota: 1/2

A favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Contro XXXXXXXXXXXXXXXX

Formalità a carico della procedura

## Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate (sez. Pubblicità Immobiliare) di Cuneo si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel pagamento di:

-€ 294,00 per la cancellazione del pignoramento a favore di "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX" (ovvero € 35,00 di tassa ipotecaria + € 59,00 di imposta di bollo + € 200,00 di imposta ipotecaria in misura fissa);

-€ 844,00 per la cancellazione dell'ipoteca giudiziale a favore di "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX" (ovvero di € 35,00 di tassa ipotecaria + € 59,00 di imposta di bollo + percentuale 0,50% sul valore dell'ipoteca con un minimo fisso di € 200,00 di imposta ipotecaria);

-€ 1.094,00 per la cancellazione dell'ipoteca giudiziale a favore di "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX" (ovvero di € 35,00 di tassa ipotecaria + € 59,00 di imposta di bollo + percentuale 0,50% sul valore dell'ipoteca con un minimo fisso di € 200,00 di imposta ipotecaria);

-€ 35,00 per la cancellazione dell'ipoteca volontaria a favore di "CASSA DI RISPARIMIO DI SALUZZO SPA" derivante da concessione a garanzia di mutuo (ovvero € 35,00 di tassa ipotecaria);

-€ 35,00 per la cancellazione dell'ipoteca volontaria a favore di "CASSA DI RISPARIMIO DI SALUZZO SPA" derivante da concessione a garanzia di mutuo (ovvero € 35,00 di tassa ipotecaria).

## NORMATIVA URBANISTICA

---

### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA DELLA RESISTENZA, 18/B**

---

Il bene in questione, così come indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica prot. n.ro 6190 rilasciato dal Comune di Saluzzo in data 07/02/2024, ricade per una parte in area "Comparto consolidato a prevalente funzione residenziale B1" normato dall'art. 16 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C. e per la restante parte in area "Servizi pubblici di interesse generale, locale e privati per il parcheggio SLp" normato dall'art. 27 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C.

### **BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A SALUZZO (CN) - VIA DELLA RESISTENZA, 18/B**

---

Il bene in questione, così come indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica prot. n.ro 6190 rilasciato dal Comune di Saluzzo in data 07/02/2024, ricade per una parte in area "Comparto consolidato a prevalente funzione residenziale B1" normato dall'art. 16 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C. e per la restante parte in area "Servizi pubblici di interesse generale, locale e privati per il parcheggio SLp" normato dall'art. 27 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C.

## **BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA DELLA RESISTENZA, 18/C**

---

Il bene in questione, così come indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica prot. n.ro 6190 rilasciato dal Comune di Saluzzo in data 07/02/2024, ricade per una parte in area "Comparto consolidato a prevalente funzione residenziale B1" normato dall'art. 16 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C. e per la restante parte in area "Servizi pubblici di interesse generale, locale e privati per il parcheggio SLp" normato dall'art. 27 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C.

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA DELLA RESISTENZA, 18/B**

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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. L'immobile risulta agibile.

Dalla ricerca effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Saluzzo, conseguente alla richiesta di accesso agli atti, relativamente al bene in oggetto, risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi edilizi:

- 1) Concessione Edilizia n.ro 43/2003 del 19/03/2003 per "DEMOLIZIONE FABBRICATO ESISTENTE E SUCCESSIVA COSTRUZIONE EDIFICIO ABITATIVO E TERZIARIO CON ANNESSE OPERE DI URBANIZZAZIONE";
- 2) Proroga n.ro 54/2006 alla Concessione Edilizia per "DEMOLIZIONE FABBRICATO ESISTENTE E SUCCESSIVA COSTRUZIONE EDIFICIO ABITATIVO E TERZIARIO CON ANNESSE OPERE DI URBANIZZAZIONE" (non è stato possibile reperire copia del provvedimento in quanto non presente nel fascicolo archiviato presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Saluzzo);
- 3) Denuncia di Inizio Attività n.ro DA06/187 per "VARIANTE ALLA C.E. 43/2003 DEL 19/03/2003 PER DEMOLIZIONE FABBRICATO ESISTENTE E SUCCESSIVA COSTRUZIONE EDIFICIO ABITATIVO E TERZIARIO CON ANNESSE OPERE DI URBANIZZAZIONE";
- 4) Certificato di Agibilità n.ro 2007/24 rilasciato in data 30/04/2007.

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

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

A seguito di sopralluogo si riscontra che, rispetto alle planimetrie costituenti l'ultimo titolo edilizio rilasciato, lo stato dei luoghi appare sostanzialmente conforme. Si rilevano solamente modeste modifiche al posizionamento di alcune delle partizioni interne regolarizzabili mediante CILA IN SANATORIA prevedendo un versamento di 1.000,00 euro a titolo di oblazione, mentre per la redazione della pratica si stima un costo totale di 2.500,00 euro. L'attestato di prestazione energetica risultava essere già predisposto alla data del sopralluogo ed è allegato alla presente relazione estimativa.

#### **BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A SALUZZO (CN) - VIA DELLA RESISTENZA, 18/B**

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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. L'immobile risulta agibile.

Dalla ricerca effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Saluzzo, conseguente alla richiesta di accesso agli atti, relativamente al bene in oggetto, risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi edilizi:

- 1) Concessione Edilizia n.ro 43/2003 del 19/03/2003 per "DEMOLIZIONE FABBRICATO ESISTENTE E SUCCESSIVA COSTRUZIONE EDIFICIO ABITATIVO E TERZIARIO CON ANNESSE OPERE DI URBANIZZAZIONE";
- 2) Proroga n.ro 54/2006 alla Concessione Edilizia per "DEMOLIZIONE FABBRICATO ESISTENTE E SUCCESSIVA COSTRUZIONE EDIFICIO ABITATIVO E TERZIARIO CON ANNESSE OPERE DI URBANIZZAZIONE" (non è stato possibile reperire copia del provvedimento in quanto non presente nel fascicolo archiviato presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Saluzzo);
- 3) Denuncia di Inizio Attività n.ro DA06/187 per "VARIANTE ALLA C.E. 43/2003 DEL 19/03/2003 PER DEMOLIZIONE FABBRICATO ESISTENTE E SUCCESSIVA COSTRUZIONE EDIFICIO ABITATIVO E TERZIARIO CON ANNESSE OPERE DI URBANIZZAZIONE";
- 4) Certificato di Agibilità n.ro 2007/24 rilasciato in data 30/04/2007.

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

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

A seguito di sopralluogo si riscontra che, rispetto alle planimetrie costituenti l'ultimo titolo edilizio rilasciato, lo stato dei luoghi appare sostanzialmente conforme. Si rilevano solamente modeste modifiche al posizionamento di alcune delle partizioni interne regolarizzabili mediante CILA IN SANATORIA prevedendo un versamento di 1.000,00 euro a titolo di oblazione, mentre per la redazione della pratica si stima un costo totale di 2.500,00 euro. L'attestato di prestazione energetica, per la destinazione d'uso dell'immobile, non è previsto.

#### **BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA DELLA RESISTENZA, 18/C**

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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. L'immobile risulta agibile.

Dalla ricerca effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Saluzzo, conseguente alla richiesta di accesso agli atti, relativamente al bene in oggetto, risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi edilizi:

- 1) Concessione Edilizia n.ro 43/2003 del 19/03/2003 per "DEMOLIZIONE FABBRICATO ESISTENTE E SUCCESSIVA COSTRUZIONE EDIFICIO ABITATIVO E TERZIARIO CON ANNESSE OPERE DI URBANIZZAZIONE";
- 2) Proroga n.ro 54/2006 alla Concessione Edilizia per "DEMOLIZIONE FABBRICATO ESISTENTE E SUCCESSIVA COSTRUZIONE EDIFICIO ABITATIVO E TERZIARIO CON ANNESSE OPERE DI URBANIZZAZIONE" (non è stato possibile reperire copia del provvedimento in quanto non presente nel fascicolo archiviato presso l'Ufficio

Urbanistica del Comune di Saluzzo);

3) Denuncia di Inizio Attività n.ro DA06/187 per "VARIANTE ALLA C.E. 43/2003DEL 19/03/2003 PER DEMOLIZIONE FABBRICATO ESISTENTE E SUCCESSIVA COSTRUZIONE EDIFICIO ABITATIVO E TERZIARIO CON ANNESSE OPERE DI URBANIZZAZIONE";

4) Certificato di Agibilità n.ro 2007/24 rilasciato in data 30/04/2007.

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

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

A seguito di sopralluogo si riscontra che, rispetto alle planimetrie costituenti l'ultimo titolo edilizio rilasciato, lo stato dei luoghi appare sostanzialmente conforme. Si rilevano solamente modeste modifiche al posizionamento di alcune delle partizioni interne regolarizzabili mediante CILA IN SANATORIA prevedendo un versamento di 1.000,00 euro a titolo di oblazione, mentre per la redazione della pratica si stima un costo totale di 2.500,00 euro. L'attestato di prestazione energetica, per la destinazione d'uso dell'immobile, non è previsto.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

#### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA DELLA RESISTENZA, 18/B**

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

### ***Spese condominiali***

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.350,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 0,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Si richiama quanto disposto dal Regolamento di Condominio di cui al rogito Notaio Carlo BONANNO di Saluzzo in data 10/10/2006 Repertorio n.ro 46034 Raccolta n.ro 16903.

I dati riportati (relativi all'appartamento, cantina ed autorimessa) sono stati reperiti dall'Amministratore del

Condominio (Geom. MAERO Andrea di Racconigi) e riferiti alla data del 25/07/2024.

**BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A SALUZZO (CN) - VIA DELLA RESISTENZA, 18/B**

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

***Spese condominiali***

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.350,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 0,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Si richiama quanto disposto dal Regolamento di Condominio di cui al rogito Notaio Carlo BONANNO di Saluzzo in data 10/10/2006 Repertorio n.ro 46034 Raccolta n.ro 16903.

I dati riportati (relativi all'appartamento, cantina ed autorimessa) sono stati reperiti dall'Amministratore del Condominio (Geom. MAERO Andrea di Racconigi) e riferiti alla data del 25/07/2024.

**BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA DELLA RESISTENZA, 18/C**

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

***Spese condominiali***

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.350,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 0,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Si richiama quanto disposto dal Regolamento di Condominio di cui al rogito Notaio Carlo BONANNO di Saluzzo in data 10/10/2006 Repertorio n.ro 46034 Raccolta n.ro 16903.

I dati riportati (relativi all'appartamento, cantina ed autorimessa) sono stati reperiti dall'Amministratore del Condominio (Geom. MAERO Andrea di Racconigi) e riferiti alla data del 25/07/2024.

## LOTTO 3

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 18/b
- **Bene N° 7** - Magazzino ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 18/b
- **Bene N° 8** - Magazzino ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 18/b

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI, 18/B**

---

Proprietà per l'intero di unità immobiliare urbana di civile abitazione, ubicata nel Comune di Saluzzo (CN), in Via Frazione dei Romani, 18/b.

L'unità immobiliare oggetto di stima (appartamento) fa parte di un più ampio fabbricato residenziale, che si eleva per tre piani fuori terra oltre a piano interrato ed è formata da:

-al piano seminterrato: locale ad uso cantina, entro cui è stato ricavato un piccolo servizio igienico, accessibili (cantina e servizio igienico) solamente dal magazzino della medesima proprietà di cui al foglio n.ro 32, particella n.ro 199, subalterno n.ro 3;

-al piano primo (secondo fuori terra): appartamento accessibile tramite vano scale comune, composto da ingresso su soggiorno-sala pranzo, cucina, tre camere, disimpegno, un bagno, ripostiglio, un terrazzo con ripostiglio e tre balconi;

-al piano secondo (sottotetto terzo fuori terra): locali di accessori, accessibili tramite vano scale comune, composti da un ripostiglio (usato come bagno/lavanderia) e due locali di sgombero;

La struttura risulta essere costituita da ossatura in calcestruzzo armato, orizzontamenti e tetto in latero cemento e manto di copertura in tegole, le parti comuni (androne d'accesso e vano scala), in buono stato di conservazione, sono pavimentate in lastre lapidee con pareti tinteggiate, il vano scala presenta ringhiera e corrimano in ferro verniciato in buone condizioni, i paramenti esterni sono in parte intonacati e tinteggiati e in parte in mattoni a vista.

L'appartamento oggetto di stima, al momento del sopralluogo, risulta dotato di tutti quanti gli impianti principali, allacciato alla rete di idropotabile ma non a quella fognaria (la proprietà dichiara di che le acque reflue sono allacciate ad una fossa imhoff), si presenta in buone condizioni manutentive, con pavimentazioni in piastrelle ceramiche, pareti in parte tinteggiate, in parte rivestite con carta da parati e, in parte, rivestite con materiale ceramico (bagno e cucina), serramenti esterni con persiane in legno e porte interne in legno.

Caratteristiche zona: l'immobile risulta ubicato in una zona agricola decentrata rispetto al centro urbano del Comune di Saluzzo (CN) e, precisamente, nella frazione denominata Via dei Romani, caratterizzata da insediamenti di tipo misto residenziale e agricolo.

Traffico: locale, con scarsità di parcheggi pubblici nel vie pubbliche circostanti.

Servizi della zona: la frazione non è dotata di servizi i quali sono reperibili presso il centro abitato del Comune di Saluzzo, posto a circa 4 km.

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.

I dati riportati sono riferiti alla data in cui sono stati acquisiti a seguito di sopralluogo effettuato in data 25 ottobre 2023.

#### **BENE N° 7 - MAGAZZINO UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI, 18/B**

Proprietà per l'intero di unità immobiliare urbana uso magazzino, ubicata nel Comune di Saluzzo (CN), in Via Frazione dei Romani, 18/b.

L'unità immobiliare oggetto di stima (magazzino) fa parte di un più ampio fabbricato residenziale, che si eleva per tre piani fuori terra oltre a piano interrato ed è formata da:

-al piano seminterrato: ampio locale ad uso magazzino accessibile dalla corsia di manovra comune e dal corridoio comune;

La struttura risulta essere costituita da ossatura in calcestruzzo armato, orizzontamenti e tetto in latero cemento e manto di copertura in tegole, le parti comuni (androne d'accesso e vano scala), in buono stato di conservazione, sono pavimentate in lastre lapidee con pareti tinteggiate, il vano scala presenta ringhiera e corrimano in ferro verniciato in buone condizioni, i paramenti esterni sono in parte intonacati e tinteggiati e in parte in mattoni a vista.

Il magazzino oggetto di stima, al momento del sopralluogo, si presenta in buone condizioni manutentive, con pavimentazione della corsia comune di manovra in battuto di cemento mentre, il magazzino risulta pavimentato in piastrelle ceramiche; la porta di accesso al magazzino, di tipo a doppia anta, è in ferro verniciato con parti vetrate e il cancello di accesso alla corsia comune di manovra è in ferro e legno; gli impianti elettrici sono realizzati con canaline esterne.

Caratteristiche zona: l'immobile risulta ubicato in una zona agricola decentrata rispetto al centro urbano del Comune di Saluzzo (CN) e, precisamente, nella frazione denominata Via dei Romani, caratterizzata da insediamenti di tipo misto residenziale e agricolo.

Traffico: locale, con scarsità di parcheggi pubblici nel vie pubbliche circostanti.

Servizi della zona: la frazione non è dotata di servizi i quali sono reperibili presso il centro abitato del Comune di Saluzzo, posto a circa 4 km.

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.

I dati riportati sono riferiti alla data in cui sono stati acquisiti a seguito di sopralluogo effettuato in data 25 ottobre 2023.

#### **BENE N° 8 - MAGAZZINO UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI, 18/B**

Proprietà per l'intero di unità immobiliare urbana uso magazzino, ubicata nel Comune di Saluzzo (CN), in Via Frazione dei Romani, 18/b.

L'unità immobiliare oggetto di stima (magazzino) fa parte di un più ampio fabbricato residenziale, che si eleva per tre piani fuori terra oltre a piano interrato ed è formata da:

-al piano seminterrato: locale ad uso magazzino accessibile dalla corsia di manovra comune e dal corridoio comune;

La struttura risulta essere costituita da ossatura in calcestruzzo armato, orizzontamenti e tetto in latero cemento e manto di copertura in tegole, le parti comuni (androne d'accesso e vano scala), in buono stato di conservazione, sono pavimentate in lastre lapidee con pareti tinteggiate, il vano scala presenta ringhiera e corrimano in ferro verniciato in buone condizioni, i paramenti esterni sono in parte intonacati e tinteggiati e in parte in mattoni a vista.

Il magazzino oggetto di stima, al momento del sopralluogo, si presenta in buone condizioni manutentive, con pavimentazione della corsia comune di manovra in battuto di cemento come anche il magazzino stesso; la porta di accesso al magazzino dal corridoio comune è in legno mentre il portone di accesso dalla corsia di manovra, di tipo a doppia anta, è in ferro verniciato con parti vetrate. Il cancello principale di accesso alla corsia comune di manovra è in ferro e legno; gli impianti elettrici sono realizzati con canaline esterne. All'interno del magazzino stesso, per una porzione è stato ricavato un soppalco con struttura metallica, di cui non si è reperito alcun titolo abilitativo edilizio.

Caratteristiche zona: l'immobile risulta ubicato in una zona agricola decentrata rispetto al centro urbano del Comune di Saluzzo (CN) e, precisamente, nella frazione denominata Via dei Romani, caratterizzata da insediamenti di tipo misto residenziale e agricolo.

Traffico: locale, con scarsità di parcheggi pubblici nel vie pubbliche circostanti.

Servizi della zona: la frazione non è dotata di servizi i quali sono reperibili presso il centro abitato del Comune di Saluzzo, posto a circa 4 km.

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.

I dati riportati sono riferiti alla data in cui sono stati acquisiti a seguito di sopralluogo effettuato in data 25 ottobre 2023.

## **COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

---

### **BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI, 18/B**

---

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

### **BENE N° 7 - MAGAZZINO UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI, 18/B**

---

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

### **BENE N° 8 - MAGAZZINO UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI, 18/B**

---

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

## **TITOLARITÀ**

---

**BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI, 18/B**

---

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

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
12037 - SALUZZO (CN)  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

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

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Dati desunti dall'atto di provenienza, divisione di unità immobiliari, a rogito Notaio QUAGLIA Elio di Saluzzo in data 15/01/1997 Rep. n.ro 15868 Racc. n.ro 2646. Si segnala che l'intestazione catastale, erroneamente, riporta ancora l'usufrutto parziale per la quota di 1/2 in capo alla Signora XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (madre dell'esecutato) la quale è deceduta in data XXXXXXXXXX, risulterà pertanto necessario predisporre la Riunione di Usufrutto.

**BENE N° 7 - MAGAZZINO UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI, 18/B**

---

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

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
12037 - SALUZZO (CN)  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

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

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Dati desunti dall'atto di provenienza, divisione di unità immobiliari, a rogito Notaio QUAGLIA Elio di Saluzzo in data 15/01/1997 Rep. n.ro 15868 Racc. n.ro 2646. Si segnala che l'intestazione catastale, erroneamente, riporta ancora l'usufrutto parziale per la quota di 1/2 in capo alla Signora XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (madre dell'esecutato) la quale è deceduta in data XXXXXXXXXX, risulterà pertanto necessario predisporre la Riunione di Usufrutto.

**BENE N° 8 - MAGAZZINO UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI, 18/B**

---

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

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
12037 - SALUZZO (CN)  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

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

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Dati desunti dall'atto di provenienza, divisione di unità immobiliari, a rogito Notaio QUAGLIA Elio di Saluzzo in data 15/01/1997 Rep. n.ro 15868 Racc. n.ro 2646. Si segnala che l'intestazione catastale, erroneamente, riporta ancora l'usufrutto parziale per la quota di 1/2 in capo alla Signora XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (madre dell'esecutato) la quale è deceduta in data XXXXXXXXXX, risulterà pertanto necessario predisporre la Riunione di Usufrutto.

## CONFINI

### BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI, 18/B

- 1) al piano seminterrato (locale ad uso cantina con servizio igienico): a nord corsia comune di accesso ai magazzini di cui al foglio n.ro 32, particella n.ro 199, sub n.ro 2, a est stessa proprietà di cui al foglio n.ro 32, particella n.ro 199, sub n.ro 3, a sud corridoio di accesso alle cantine/magazzini e a ovest altra proprietà di cui al foglio n.ro 32, particella n.ro 199, sub n.ro 6;
- 2) al piano primo, secondo fuori terra (appartamento): a ovest, a nord e a est vuoto su parti comuni di cui al foglio n.ro 32, particella n.ro 199, subb. n.ri 2 e 1 e sud vuoto su proprietà di terzi e proprietà esclusiva di cui al foglio n.ro 32, particella n.ro 199, subb. n.ri 9 e 11;
- 3) al piano secondo, sottotetto terzo fuori terra (locali di accessori): a nord e a est vuoto su parti comuni di cui al foglio n.ro 32, particella n.ro 199, sub. n.ro 1 e sud vuoto su proprietà di terzi di cui al foglio n.ro 32, particella n.ro 199, sub. n.ro 9 e a est altra proprietà di cui al foglio n.ro 32, particella n.ro 199, sub n.ro 9 e corridoio comune.

### BENE N° 7 - MAGAZZINO UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI, 18/B

- 1) al piano seminterrato (magazzino): a nord corsia comune di accesso ai magazzini di cui al foglio n.ro 32, particella n.ro 199, sub n.ro 2, a est proprietà comune di cui al foglio n.ro 32, particella n.ro 199, sub n.ro 1, a sud altra proprietà di cui al foglio n.ro 32, particella n.ro 199, sub n.ro 9, a ovest corridoio comune di cui al foglio n.ro 32, particella n.ro 199, sub n.ro 2, altra proprietà di foglio n.ro 32, particella n.ro 199, sub n.ro 9 e stessa proprietà di cui foglio n.ro 32, particella n.ro 199, sub n.ro 11.

### BENE N° 8 - MAGAZZINO UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI, 18/B

- 1) al piano seminterrato (magazzino): a nord corsia comune di accesso ai magazzini di cui al foglio n.ro 32, particella n.ro 199, sub n.ro 2, a est altra proprietà di cui al foglio n.ro 32, particella n.ro 199, sub n.ro 9 e

corridoio/vano scala comune, a sud terrapieno verso stessa proprietà di cui al foglio n.ro 32, particella n.ro 199, sub n.ro 11 e a ovest altra proprietà di cui al foglio n.ro 32, particella n.ro 199, sub n.ro 14.

## CONSISTENZA

### BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI, 18/B

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	132,00 mq	150,00 mq	1	150,00 mq	2,80 m	+ 2
Terrazza	11,50 mq	12,00 mq	0,40	4,80 mq	2,80 m	+ 2
Balcone scoperto	14,50 mq	15,00 mq	0,25	3,75 mq	2,80 m	+ 2
Sottotetto (autonomo)	76,00 mq	85,00 mq	0,33	28,05 mq	2,20 m	+ 3
Cantina	14,80 mq	16,60 mq	0,20	3,32 mq	3,90 m	- 1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>189,92 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>189,92 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Dati desunti dalla planimetrie catastali e dalle verifiche esperite in sede di sopralluogo.

### BENE N° 7 - MAGAZZINO UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI, 18/B

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	58,00 mq	65,50 mq	1	65,50 mq	3,90 m	S
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>65,50 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>65,50 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Dati desunti dalla planimetrie catastali e dalle verifiche esperite in sede di sopralluogo.



XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (madre dell'esecutato) la quale è deceduta in data XXXXXXXXXX, risulterà pertanto necessario predisporre la Riunione di Usufrutto.

**BENE N° 8 - MAGAZZINO UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI, 18/B**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/12/2001 al 31/08/2024	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietario per la quota di 1/1; XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX usufruttuaria per la quota di 1/2.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 32, Part. 199, Sub. 4, Zc. 1 Categoria C2 Cl.3, Cons. 45 Superficie catastale 48 mq Rendita € 92,96 Piano S

Dati catastali desunti dalle visure catastali storiche in data 19/06/2024. Si segnala che l'intestazione catastale, erroneamente, riporta ancora l'usufrutto parziale per la quota di 1/2 in capo alla Signora XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (madre dell'esecutato) la quale è deceduta in data XXXXXXXXXX, risulterà pertanto necessario predisporre la Riunione di Usufrutto.

**DATI CATASTALI**

**BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI, 18/B**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	32	199	11	1	A2	2	8	237 mq	640,41 €	S 1 2	

**Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dati catastali desunti dalle visure catastali storiche in data 19/06/2024. Si segnala che l'intestazione catastale, erroneamente, riporta ancora l'usufrutto parziale per la quota di 1/2 in capo alla Signora XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (madre dell'esecutato) la quale è deceduta in data XXXXXXXXXX, risulterà pertanto necessario predisporre la Riunione di Usufrutto.

A seguito di sopralluogo si riscontra inoltre che, rispetto alle planimetrie catastali depositate in Catasto Fabbricati, lo stato dei luoghi appare lievemente difforme, si rilevano infatti modeste modifiche al posizionamento di alcune delle partizioni interne oltreché al posizionamento delle aperture. Necessiterà pertanto predisporre adeguata variazione catastale Doc.Fa. per la regolarizzazione delle difformità. Si segnala inoltre che, parte della strada sterrata di accesso all'intero lotto di cui al foglio n.ro 32 particella n.ro 199, sembrerebbe interessare anche parte della particella n.ro 78 del medesimo foglio n.ro 32 non in proprietà.

**BENE N° 7 - MAGAZZINO UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI, 18/B**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	32	199	3	1	C2	3	59	65 mq	121,88 €	S	

**Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dati catastali desunti dalle visure catastali storiche in data 19/06/2024. Si segnala che l'intestazione catastale, erroneamente, riporta ancora l'usufrutto parziale per la quota di 1/2 in capo alla Signora XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (madre dell'esecutato) la quale è deceduta in data XXXXXXXXXX, risulterà pertanto necessario predisporre la Riunione di Usufrutto.

A seguito di sopralluogo si riscontra inoltre che, rispetto alle planimetrie catastali depositate in Catasto Fabbricati, lo stato dei luoghi appare lievemente difforme, si rilevano infatti modeste modifiche al posizionamento di alcune delle partizioni interne oltreché al posizionamento delle aperture. Necessiterà pertanto predisporre adeguata variazione catastale Doc.Fa. per la regolarizzazione delle difformità. Si segnala inoltre che, parte della strada sterrata di accesso all'intero lotto di cui al foglio n.ro 32 particella n.ro 199, sembrerebbe interessare anche parte della particella n.ro 78 del medesimo foglio n.ro 32 non in proprietà.

**BENE N° 8 - MAGAZZINO UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI, 18/B**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	32	199	4	1	C2	3	45	48 mq	92,96 €	S	

**Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dati catastali desunti dalle visure catastali storiche in data 19/06/2024. Si segnala che l'intestazione catastale, erroneamente, riporta ancora l'usufrutto parziale per la quota di 1/2 in capo alla Signora XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (madre dell'esecutato) la quale è deceduta in data XXXXXXXXXX, risulterà pertanto necessario predisporre la Riunione di Usufrutto.

A seguito di sopralluogo si riscontra inoltre che, rispetto alle planimetrie catastali depositate in Catasto Fabbricati, lo stato dei luoghi appare lievemente difforme, si rilevano infatti modeste modifiche al



posizionamento di alcune delle partizioni interne oltreché al posizionamento delle aperture. Necessiterà pertanto predisporre adeguata variazione catastale Doc.Fa. per la regolarizzazione delle difformità. Si segnala inoltre che, parte della strada sterrata di accesso all'intero lotto di cui al foglio n.ro 32 particella n.ro 199, sembrerebbe interessare anche parte della particella n.ro 78 del medesimo foglio n.ro 32 non in proprietà.

## PRECISAZIONI

### BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI, 18/B

Nulla da specificare salvo quanto indicato negli atti di provenienza per quanto riguarda le parti comuni:

- 1) scrittura privata per l'acquisto del terreno su cui, successivamente, è stato edificato il compendio immobiliare, a rogito Notaio Podetti Diego di Saluzzo in data 24/01/1977, registrato a Saluzzo il 27/01/1977 al n.ro 651 e trascritto a Saluzzo il 27/01/1977 ai n.ri 656/578 e in data 04/02/1977 ai n.ri 768/667;
- 2) atto di divisione di unità immobiliari a rogito Notaio Elio QUAGLIA di Saluzzo in data 15/01/1997 Repertorio n.ro 15868 Raccolta n.ro 2646, registrato a Saluzzo il 04/02/1997 al n.ro 220 Vol 1 e trascritto a Saluzzo il 07/02/1977 ai n.ri 868/714.

Si segnala inoltre che, parte della strada sterrata di accesso all'intero lotto di cui al foglio n.ro 32 particella n.ro 199, sembrerebbe interessare anche parte della particella n.ro 78 del medesimo foglio n.ro 32 non in proprietà.

### BENE N° 7 - MAGAZZINO UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI, 18/B

Nulla da specificare salvo quanto indicato negli atti di provenienza per quanto riguarda le parti comuni:

- 1) scrittura privata per l'acquisto del terreno su cui, successivamente, è stato edificato il compendio immobiliare, a rogito Notaio Podetti Diego di Saluzzo in data 24/01/1977, registrato a Saluzzo il 27/01/1977 al n.ro 651 e trascritto a Saluzzo il 27/01/1977 ai n.ri 656/578 e in data 04/02/1977 ai n.ri 768/667;
- 2) atto di divisione di unità immobiliari a rogito Notaio Elio QUAGLIA di Saluzzo in data 15/01/1997 Repertorio n.ro 15868 Raccolta n.ro 2646, registrato a Saluzzo il 04/02/1997 al n.ro 220 Vol 1 e trascritto a Saluzzo il 07/02/1977 ai n.ri 868/714.

Si segnala inoltre che, parte della strada sterrata di accesso all'intero lotto di cui al foglio n.ro 32 particella n.ro 199, sembrerebbe interessare anche parte della particella n.ro 78 del medesimo foglio n.ro 32 non in proprietà.

### BENE N° 8 - MAGAZZINO UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI, 18/B

Nulla da specificare salvo quanto indicato negli atti di provenienza per quanto riguarda le parti comuni:

- 1) scrittura privata per l'acquisto del terreno su cui, successivamente, è stato edificato il compendio immobiliare, a rogito Notaio Podetti Diego di Saluzzo in data 24/01/1977, registrato a Saluzzo il 27/01/1977 al n.ro 651 e trascritto a Saluzzo il 27/01/1977 ai n.ri 656/578 e in data 04/02/1977 ai n.ri 768/667;
- 2) atto di divisione di unità immobiliari a rogito Notaio Elio QUAGLIA di Saluzzo in data 15/01/1997 Repertorio n.ro 15868 Raccolta n.ro 2646, registrato a Saluzzo il 04/02/1997 al n.ro 220 Vol 1 e trascritto a Saluzzo il 07/02/1977 ai n.ri 868/714.

Si segnala inoltre che, parte della strada sterrata di accesso all'intero lotto di cui al foglio n.ro 32 particella n.ro 199, sembrerebbe interessare anche parte della particella n.ro 78 del medesimo foglio n.ro 32 non in proprietà.

## PATTI

### BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI, 18/B

Nulla da specificare salvo quanto indicato negli atti di provenienza per quanto riguarda le parti comuni:

- 1) scrittura privata per l'acquisto del terreno su cui, successivamente, è stato edificato il compendio immobiliare, a rogito Notaio Podetti Diego di Saluzzo in data 24/01/1977, registrato a Saluzzo il 27/01/1977 al n.ro 651 e trascritto a Saluzzo il 27/01/1977 ai n.ri 656/578 e in data 04/02/1977 ai n.ri 768/667;
- 2) atto di divisione di unità immobiliari a rogito Notaio Elio QUAGLIA di Saluzzo in data 15/01/1997 Repertorio n.ro 15868 Raccolta n.ro 2646, registrato a Saluzzo il 04/02/1997 al n.ro 220 Vol 1 e trascritto a Saluzzo il 07/02/1977 ai n.ri 868/714.

#### **BENE N° 7 - MAGAZZINO UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI, 18/B**

---

Nulla da specificare salvo quanto indicato negli atti di provenienza per quanto riguarda le parti comuni:

- 1) scrittura privata per l'acquisto del terreno su cui, successivamente, è stato edificato il compendio immobiliare, a rogito Notaio Podetti Diego di Saluzzo in data 24/01/1977, registrato a Saluzzo il 27/01/1977 al n.ro 651 e trascritto a Saluzzo il 27/01/1977 ai n.ri 656/578 e in data 04/02/1977 ai n.ri 768/667;
- 2) atto di divisione di unità immobiliari a rogito Notaio Elio QUAGLIA di Saluzzo in data 15/01/1997 Repertorio n.ro 15868 Raccolta n.ro 2646, registrato a Saluzzo il 04/02/1997 al n.ro 220 Vol 1 e trascritto a Saluzzo il 07/02/1977 ai n.ri 868/714.

#### **BENE N° 8 - MAGAZZINO UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI, 18/B**

---

Nulla da specificare salvo quanto indicato negli atti di provenienza per quanto riguarda le parti comuni:

- 1) scrittura privata per l'acquisto del terreno su cui, successivamente, è stato edificato il compendio immobiliare, a rogito Notaio Podetti Diego di Saluzzo in data 24/01/1977, registrato a Saluzzo il 27/01/1977 al n.ro 651 e trascritto a Saluzzo il 27/01/1977 ai n.ri 656/578 e in data 04/02/1977 ai n.ri 768/667;
- 2) atto di divisione di unità immobiliari a rogito Notaio Elio QUAGLIA di Saluzzo in data 15/01/1997 Repertorio n.ro 15868 Raccolta n.ro 2646, registrato a Saluzzo il 04/02/1997 al n.ro 220 Vol 1 e trascritto a Saluzzo il 07/02/1977 ai n.ri 868/714.

#### **STATO CONSERVATIVO**

---

#### **BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI, 18/B**

---

La struttura risulta essere costituita da ossatura in calcestruzzo armato, orizzontamenti e tetto in latero cemento e manto di copertura in tegole, le parti comuni (androne d'accesso e vano scala), in buono stato di conservazione, sono pavimentate in lastre lapidee con pareti tinteggiate, il vano scala presenta ringhiera e corrimano in ferro verniciato in buone condizioni, i paramenti esterni sono in parte intonacati e tinteggiati e in parte in mattoni a vista.

L'appartamento oggetto di stima, al momento del sopralluogo, risulta dotato di tutti quanti gli impianti principali, allacciato alla rete di idropotabile ma non a quella fognaria (la proprietà dichiara di che le acque reflue sono allacciate ad una fossa imhoff), si presenta in buone condizioni manutentive, con pavimentazioni in piastrelle ceramiche, pareti in parte tinteggiate, in parte rivestite con carta da parati e, in parte, rivestite con materiale ceramico (bagno e cucina), serramenti esterni con persiane in legno e porte interne in legno. Il locale ad uso cantina, entro cui è stato ricavato un piccolo servizio igienico, accessibili (cantina e servizio igienico) solamente dal magazzino della medesima proprietà di cui al foglio n.ro 32, particella n.ro 199, subalterno n.ro 3, ha pavimentazione in parte in battuto di cemento e in parte in piastrelle ceramiche, è dotato di impianto elettrico e idrico e si presenta in discrete condizioni manutentive.

#### **BENE N° 7 - MAGAZZINO UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI, 18/B**

---

La struttura risulta essere costituita da ossatura in calcestruzzo armato, orizzontamenti e tetto in latero cemento e manto di copertura in tegole, le parti comuni (androne d'accesso e vano scala), in buono stato di conservazione, sono pavimentate in lastre lapidee con pareti tinteggiate, il vano scala presenta ringhiera e corrimano in ferro verniciato in buone condizioni, i paramenti esterni sono in parte intonacati e tinteggiati e in parte in mattoni a vista.

Il magazzino oggetto di stima, al momento del sopralluogo, si presenta in buone condizioni manutentive, con pavimentazione della corsia comune di manovra in battuto di cemento mentre, il magazzino risulta pavimentato in piastrelle ceramiche; la porta di accesso al magazzino, di tipo a doppia anta, è in ferro verniciato con parti vetrate e il cancello di accesso alla corsia comune di manovra è in ferro e legno; gli impianti elettrici sono realizzati con canaline esterne.

#### **BENE N° 8 - MAGAZZINO UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI, 18/B**

---

La struttura risulta essere costituita da ossatura in calcestruzzo armato, orizzontamenti e tetto in latero cemento e manto di copertura in tegole, le parti comuni (androne d'accesso e vano scala), in buono stato di conservazione, sono pavimentate in lastre lapidee con pareti tinteggiate, il vano scala presenta ringhiera e corrimano in ferro verniciato in buone condizioni, i paramenti esterni sono in parte intonacati e tinteggiati e in parte in mattoni a vista.

Il magazzino oggetto di stima, al momento del sopralluogo, si presenta in buone condizioni manutentive, con pavimentazione della corsia comune di manovra in battuto di cemento come anche il magazzino stesso; la porta di accesso al magazzino dal corridoio comune è in legno mentre il portone di accesso dalla corsia di manovra, di tipo a doppia anta, è in ferro verniciato con parti vetrate. Il cancello principale di accesso alla corsia comune di manovra è in ferro e legno; gli impianti elettrici sono realizzati con canaline esterne. All'interno del magazzino stesso, per una porzione è stato ricavato un soppalco con struttura metallica, di cui non si è reperito alcun titolo abilitativo edilizio.

#### **PARTI COMUNI**

---

#### **BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI, 18/B**

---

La struttura risulta essere costituita da ossatura in calcestruzzo armato, orizzontamenti e tetto in latero cemento e manto di copertura in tegole, le parti comuni (androne d'accesso e vano scala), in buono stato di conservazione, sono pavimentate in lastre lapidee con pareti tinteggiate, il vano scala presenta ringhiera e corrimano in ferro verniciato in buone condizioni, i paramenti esterni sono in parte intonacati e tinteggiati e in parte in mattoni a vista.

In merito alle parti comuni si richiama espressamente quanto disposto negli atti di provenienza già citati in precedenza:

1) scrittura privata per l'acquisto del terreno su cui, successivamente, è stato edificato il compendio immobiliare, a rogito Notaio Podetti Diego di Saluzzo in data 24/01/1977, registrato a Saluzzo il 27/01/1977 al n.ro 651 e trascritto a Saluzzo il 27/01/1977 ai n.ri 656/578 e in data 04/02/1977 ai n.ri 768/667;

2) atto di divisione di unità immobiliari a rogito Notaio Elio QUAGLIA di Saluzzo in data 15/01/1997 Repertorio n.ro 15868 Raccolta n.ro 2646, registrato a Saluzzo il 04/02/1997 al n.ro 220 Vol 1 e trascritto a Saluzzo il 07/02/1977 ai n.ri 868/714.

Le parti comuni (cortile, corridoi, vano scala, copertura praticabile, rampa di accesso e di manovra alle autorimesse e centrale termica) sono individuate in Catasto Fabbricati al foglio n.ro 32 particella n.ro 199 subalterni n.ri 1 e 2.

#### **BENE N° 7 - MAGAZZINO UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI, 18/B**

---

La struttura risulta essere costituita da ossatura in calcestruzzo armato, orizzontamenti e tetto in latero cemento e manto di copertura in tegole, le parti comuni (androne d'accesso e vano scala), in buono stato di conservazione, sono pavimentate in lastre lapidee con pareti tinteggiate, il vano scala presenta ringhiera e corrimano in ferro verniciato in buone condizioni, i paramenti esterni sono in parte intonacati e tinteggiati e in parte in mattoni a vista.

In merito alle parti comuni si richiama espressamente quanto disposto negli atti di provenienza già citati in precedenza:

1) scrittura privata per l'acquisto del terreno su cui, successivamente, è stato edificato il compendio immobiliare, a rogito Notaio Podetti Diego di Saluzzo in data 24/01/1977, registrato a Saluzzo il 27/01/1977 al n.ro 651 e trascritto a Saluzzo il 27/01/1977 ai n.ri 656/578 e in data 04/02/1977 ai n.ri 768/667;

2) atto di divisione di unità immobiliari a rogito Notaio Elio QUAGLIA di Saluzzo in data 15/01/1997 Repertorio n.ro 15868 Raccolta n.ro 2646, registrato a Saluzzo il 04/02/1997 al n.ro 220 Vol 1 e trascritto a Saluzzo il 07/02/1977 ai n.ri 868/714.

Le parti comuni (cortile, corridoi, vano scala, copertura praticabile, rampa di accesso e di manovra alle autorimesse e centrale termica) sono individuate in Catasto Fabbricati al foglio n.ro 32 particella n.ro 199 subalterni n.ri 1 e 2.

### **BENE N° 8 - MAGAZZINO UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI, 18/B**

---

La struttura risulta essere costituita da ossatura in calcestruzzo armato, orizzontamenti e tetto in latero cemento e manto di copertura in tegole, le parti comuni (androne d'accesso e vano scala), in buono stato di conservazione, sono pavimentate in lastre lapidee con pareti tinteggiate, il vano scala presenta ringhiera e corrimano in ferro verniciato in buone condizioni, i paramenti esterni sono in parte intonacati e tinteggiati e in parte in mattoni a vista.

In merito alle parti comuni si richiama espressamente quanto disposto negli atti di provenienza già citati in precedenza:

1) scrittura privata per l'acquisto del terreno su cui, successivamente, è stato edificato il compendio immobiliare, a rogito Notaio Podetti Diego di Saluzzo in data 24/01/1977, registrato a Saluzzo il 27/01/1977 al n.ro 651 e trascritto a Saluzzo il 27/01/1977 ai n.ri 656/578 e in data 04/02/1977 ai n.ri 768/667;

2) atto di divisione di unità immobiliari a rogito Notaio Elio QUAGLIA di Saluzzo in data 15/01/1997 Repertorio n.ro 15868 Raccolta n.ro 2646, registrato a Saluzzo il 04/02/1997 al n.ro 220 Vol 1 e trascritto a Saluzzo il 07/02/1977 ai n.ri 868/714.

Le parti comuni (cortile, corridoi, vano scala, copertura praticabile, rampa di accesso e di manovra alle autorimesse e centrale termica) sono individuate in Catasto Fabbricati al foglio n.ro 32 particella n.ro 199 subalterni n.ri 1 e 2.

### **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

---

### **BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI, 18/B**

---

Nulla da specificare salvo quanto indicato negli atti di provenienza per quanto riguarda le parti comuni:

1) scrittura privata per l'acquisto del terreno su cui, successivamente, è stato edificato il compendio immobiliare, a rogito Notaio Podetti Diego di Saluzzo in data 24/01/1977, registrato a Saluzzo il 27/01/1977 al n.ro 651 e trascritto a Saluzzo il 27/01/1977 ai n.ri 656/578 e in data 04/02/1977 ai n.ri 768/667;

2) atto di divisione di unità immobiliari a rogito Notaio Elio QUAGLIA di Saluzzo in data 15/01/1997 Repertorio n.ro 15868 Raccolta n.ro 2646, registrato a Saluzzo il 04/02/1997 al n.ro 220 Vol 1 e trascritto a Saluzzo il 07/02/1977 ai n.ri 868/714.

Si segnala inoltre che, parte della strada sterrata di accesso all'intero lotto di cui al foglio n.ro 32 particella n.ro 199, sembrerebbe interessare anche parte della particella n.ro 78 del medesimo foglio n.ro 32 non in proprietà.

## **BENE N° 7 - MAGAZZINO UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI, 18/B**

---

Nulla da specificare salvo quanto indicato negli atti di provenienza per quanto riguarda le parti comuni:

- 1) scrittura privata per l'acquisto del terreno su cui, successivamente, è stato edificato il compendio immobiliare, a rogito Notaio Podetti Diego di Saluzzo in data 24/01/1977, registrato a Saluzzo il 27/01/1977 al n.ro 651 e trascritto a Saluzzo il 27/01/1977 ai n.ri 656/578 e in data 04/02/1977 ai n.ri 768/667;
- 2) atto di divisione di unità immobiliari a rogito Notaio Elio QUAGLIA di Saluzzo in data 15/01/1997 Repertorio n.ro 15868 Raccolta n.ro 2646, registrato a Saluzzo il 04/02/1997 al n.ro 220 Vol 1 e trascritto a Saluzzo il 07/02/1977 ai n.ri 868/714.

Si segnala inoltre che, parte della strada sterrata di accesso all'intero lotto di cui al foglio n.ro 32 particella n.ro 199, sembrerebbe interessare anche parte della particella n.ro 78 del medesimo foglio n.ro 32 non in proprietà.

## **BENE N° 8 - MAGAZZINO UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI, 18/B**

---

Nulla da specificare salvo quanto indicato negli atti di provenienza per quanto riguarda le parti comuni:

- 1) scrittura privata per l'acquisto del terreno su cui, successivamente, è stato edificato il compendio immobiliare, a rogito Notaio Podetti Diego di Saluzzo in data 24/01/1977, registrato a Saluzzo il 27/01/1977 al n.ro 651 e trascritto a Saluzzo il 27/01/1977 ai n.ri 656/578 e in data 04/02/1977 ai n.ri 768/667;
- 2) atto di divisione di unità immobiliari a rogito Notaio Elio QUAGLIA di Saluzzo in data 15/01/1997 Repertorio n.ro 15868 Raccolta n.ro 2646, registrato a Saluzzo il 04/02/1997 al n.ro 220 Vol 1 e trascritto a Saluzzo il 07/02/1977 ai n.ri 868/714.

Si segnala inoltre che, parte della strada sterrata di accesso all'intero lotto di cui al foglio n.ro 32 particella n.ro 199, sembrerebbe interessare anche parte della particella n.ro 78 del medesimo foglio n.ro 32 non in proprietà.

## **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

### **BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI, 18/B**

---

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiali calcestruzzo armato; condizioni buone.

Strutture orizzontali: materiale latero-cemento; condizioni buone.

Copertura: tipologia a falde; materiale latero-cemento manto in tegole; condizioni buone.

Scale: materiali pavimentazione in pietra; condizioni: buone.

Balconi/terrazzo: materiali soletta latero-cemento, pavimenti in ceramica, parapetto cemento/metallico; condizioni buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: in legno con persiane in legno; condizioni discrete.

Manto di copertura: in tegole; condizioni: buone.

Pareti esterne: materiale laterizio a cassa vuota; coibentazione interna; rivestimento esterno intonaco tinteggiato e mattoni a vista; condizioni: buone.

Pavimentazione interna: materiale ceramica; condizioni buone.

Accesso pedonale e carraio dalla strada: cancelli metallici; condizioni: discrete.

Porta di ingresso al vano scala in legno; condizioni: discrete.

Porta di accesso all'appartamento: in legno; condizioni: discrete.

Impianti:

Elettrico: sottotraccia; condizioni: buone.

Idraulico: sottotraccia; condizioni: buone.

Antintrusione: non presente.

Fognatura: non collegato alla rete fognaria pubblica, presente fossa imhoff (dichiarato dalla proprietà).

Acquedotto: collegamento alla rete idrica pubblica.

Termico: sottotraccia allacciato a serbatoio gpl, di tipo autonomo; condizioni: buone.  
Citofonico: presente, condizioni: buone.  
Irrigazione: non presente.  
Aspirazione: non presente.  
Diffusione sonora: non presente.  
Fotovoltaico: non presente.

#### **BENE N° 7 - MAGAZZINO UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI, 18/B**

---

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiali calcestruzzo armato; condizioni buone.  
Strutture orizzontali: materiale latero-cemento; condizioni buone.  
Copertura: tipologia a falde; materiale latero-cemento manto in tegole; condizioni buone; su corsia di manovra solaio piano in latero-cemento impermeabilizzato, condizioni discrete.  
Scale: materiali pavimentazione in pietra; condizioni: buone.  
Balconi/terrazzo: non presenti.  
Componenti edilizie e costruttive:  
Infissi esterni: in ferro; condizioni discrete.  
Manto di copertura: in tegole; condizioni: buone; su corsia di manovra: impermeabilizzazione; condizioni: discrete.  
Pareti esterne: materiale c.a. e laterizio; rivestimento esterno intonaco tinteggiato; condizioni: discrete.  
Pavimentazione interna: materiale ceramica; condizioni buone; Corsia di manovra: materiale battuto cemento; condizioni: discrete.  
Accesso carraio dalla strada: portone in ferro e legno; condizioni: discrete.  
Porta di ingresso dalla corsia di manovra: in ferro e vetro; condizioni: discrete.  
Porta di ingresso dal corridoio: in legno; condizioni: discrete.  
Impianti:  
Elettrico: con canaline esterne; condizioni: buone.  
Idraulico: non presente.  
Antintrusione: non presente.  
Fognatura: non presente.  
Acquedotto: non presente.  
Termico: non presente.  
Citofonico: non presente.  
Irrigazione: non presente.  
Aspirazione: non presente.  
Diffusione sonora: non presente.  
Fotovoltaico: non presente.

#### **BENE N° 8 - MAGAZZINO UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI, 18/B**

---

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiali calcestruzzo armato; condizioni buone.  
Strutture orizzontali: materiale latero-cemento; condizioni buone.  
Copertura: tipologia a falde; materiale latero-cemento manto in tegole; condizioni buone; su corsia di manovra solaio piano in latero-cemento impermeabilizzato, condizioni discrete.  
Scale: materiali pavimentazione in pietra; condizioni: buone.  
Balconi/terrazzo: non presenti.  
Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: in ferro; condizioni discrete.

Manto di copertura: in tegole; condizioni: buone; su corsia di manovra: impermeabilizzazione; condizioni: discrete.

Pareti esterne: materiale c.a. e laterizio; rivestimento esterno intonaco tinteggiato; condizioni: discrete.

Pavimentazione interna: materiale battuto cemento; condizioni discrete; Corsia di manovra: materiale battuto cemento; condizioni: discrete.

Accesso carraio dalla strada: portone in ferro e legno; condizioni: discrete.

Porta di ingresso dalla corsia di manovra: in ferro e vetro; condizioni: discrete.

Porta di ingresso dal corridoio: in legno; condizioni: discrete.

Impianti:

Elettrico: con canaline esterne; condizioni: buone.

Idraulico: non presente.

Antintrusione: non presente.

Fognatura: non presente.

Acquedotto: non presente.

Termico: non presente.

Citofonico: non presente.

Irrigazione: non presente.

Aspirazione: non presente.

Diffusione sonora: non presente.

Fotovoltaico: non presente.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

### **BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI, 18/B**

---

L'immobile, alla data del sopralluogo (25/10/2023) risultava occupato dal debitore e dal coniuge.

### **BENE N° 7 - MAGAZZINO UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI, 18/B**

---

L'immobile, alla data del sopralluogo (25/10/2023) risultava occupato dal debitore e dal coniuge.

### **BENE N° 8 - MAGAZZINO UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI, 18/B**

---

L'immobile, alla data del sopralluogo (25/10/2023) risultava occupato dal debitore e dal coniuge.

## PROVENIENZE VENTENNALI

### BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI, 18/B

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/01/1997 al 31/08/2024	XXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietario per la quota di 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: XXXXXXXXXXXXXXXXXX	<b>ATTO DI DIVISIONE UNITA' IMMOBILIARI</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio QUAGLIA Elio	15/01/1997	15868	2646
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		SALUZZO	07/02/1997	868	714
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		SALUZZO	04/02/1997	220	1

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Dati desunti dalla certificazione ipo-catastale allegata alla procedura e successive visure di aggiornamento nonché dall'atto notarile di provenienza a rogito Notaio QUAGLIA Elio di Saluzzo in data 15/01/1997 Rep. n.ro 15868 Racc. n.ro 2646. Si segnala che l'intestazione catastale, erroneamente, riporta ancora l'usufrutto parziale per la quota di 1/2 in capo alla Signora XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (madre dell'esecutato) la quale è deceduta in data XXXXXXXXXX, risulterà pertanto necessario predisporre la Riunione di Usufrutto.

### BENE N° 7 - MAGAZZINO UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI, 18/B

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/01/1997 al 31/08/2024	XXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietario per la quota di 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: XXXXXXXXXXXXXXXXXX	<b>ATTO DI DIVISIONE UNITA' IMMOBILIARI</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio QUAGLIA Elio	15/01/1997	15868	2646
		<b>Trascrizione</b>			



		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		SALUZZO	07/02/1997	868	714
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		SALUZZO	04/02/1997	220	1

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Dati desunti dalla certificazione ipo-catastale allegata alla procedura e successive visure di aggiornamento nonché dall'atto notarile di provenienza a rogito Notaio QUAGLIA Elio di Saluzzo in data 15/01/1997 Rep. n.ro 15868 Racc. n.ro 2646. Si segnala che l'intestazione catastale, erroneamente, riporta ancora l'usufrutto parziale per la quota di 1/2 in capo alla Signora XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (madre dell'esecutato) la quale è deceduta in data XXXXXXXXXX, risulterà pertanto necessario predisporre la Riunione di Usufrutto.

**BENE N° 8 - MAGAZZINO UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI, 18/B**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>			
Dal <b>15/01/1997</b> al <b>31/08/2024</b>	XXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietario per la quota di 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: XXXXXXXXXXXXXXXXXX	<b>ATTO DI DIVISIONE UNITA' IMMOBILIARI</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio QUAGLIA Elio	15/01/1997	15868	2646
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		SALUZZO	07/02/1997	868	714
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		SALUZZO	04/02/1997	220	1

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Dati desunti dalla certificazione ipo-catastale allegata alla procedura e successive visure di aggiornamento nonché dall'atto notarile di provenienza a rogito Notaio QUAGLIA Elio di Saluzzo in data 15/01/1997 Rep. n.ro 15868 Racc. n.ro 2646. Si segnala che l'intestazione catastale, erroneamente, riporta ancora l'usufrutto parziale per la quota di 1/2 in capo alla Signora XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (madre dell'esecutato) la quale è deceduta in data XXXXXXXXXX, risulterà pertanto necessario predisporre la Riunione di Usufrutto.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### **BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI, 18/B**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di CUNEO aggiornate al 31/08/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Saluzzo il 28/01/2020  
Reg. gen. 585 - Reg. part. 48  
Quota: 1/1  
Importo: € 200.000,00  
A favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
Contro XXXXXXXXXXXXXXXX  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 140.000,00  
Rogante: Tribunale di Cuneo  
Data: 23/10/2019  
N° repertorio: 1329  
Note: Si segnala che l'ipoteca giudiziale grava per la quota di 1/2 di proprietà e per la restante quota di 1/2 sulla nuda proprietà; si specifica che, a seguito del decesso dell'usufruttuario parziale per la quota di 1/2, la proprietà è ora consolidata in capo all'esecutato. Risulta pertanto necessario predisporre la Riunione di Usufrutto.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna  
Iscritto a Saluzzo il 10/05/2023  
Reg. gen. 3094 - Reg. part. 301  
Quota: 1/1  
Importo: € 150.000,00  
A favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
Contro XXXXXXXXXXXXXXXX  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 265.421,00  
Rogante: Tribunale di Cuneo  
Data: 25/05/2022  
N° repertorio: 501/22

## Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Saluzzo il 13/07/2023

Reg. gen. 4936 - Reg. part. 4003

Quota: 1/1

A favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Contro XXXXXXXXXXXXXXXX

Formalità a carico della procedura

## Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate (sez. Pubblicità Immobiliare) di Cuneo si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel pagamento di:

-€ 294,00 per la cancellazione del pignoramento a favore di "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX" (ovvero € 35,00 di tassa ipotecaria + € 59,00 di imposta di bollo + € 200,00 di imposta ipotecaria in misura fissa);

-€ 844,00 per la cancellazione dell'ipoteca giudiziale a favore di "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX" (ovvero di € 35,00 di tassa ipotecaria + € 59,00 di imposta di bollo + percentuale 0,50% sul valore dell'ipoteca con un minimo fisso di € 200,00 di imposta ipotecaria);

-€ 1.094,00 per la cancellazione dell'ipoteca giudiziale a favore di "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX" (ovvero di € 35,00 di tassa ipotecaria + € 59,00 di imposta di bollo + percentuale 0,50% sul valore dell'ipoteca con un minimo fisso di € 200,00 di imposta ipotecaria).

## BENE N° 7 - MAGAZZINO UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI, 18/B

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di CUNEO aggiornate al 31/08/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

## Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Saluzzo il 28/01/2020

Reg. gen. 585 - Reg. part. 48

Quota: 1/1

Importo: € 200.000,00

A favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Contro XXXXXXXXXXXXXXXX

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 140.000,00

Rogante: Tribunale di Cuneo

Data: 23/10/2019

N° repertorio: 1329

Note: Si segnala che l'ipoteca giudiziale grava per la quota di 1/2 di proprietà e per la restante quota di 1/2 sulla nuda proprietà; si specifica che, a seguito del decesso dell'usufruttuario parziale per la quota

di 1/2, la proprietà è ora consolidata in capo all'esecutato. Risulta pertanto necessario predisporre la Riunione di Usufrutto.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna

Iscritto a Saluzzo il 10/05/2023

Reg. gen. 3094 - Reg. part. 301

Quota: 1/1

Importo: € 150.000,00

A favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Contro XXXXXXXXXXXXXXX

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 265.421,00

Rogante: Tribunale di Cuneo

Data: 25/05/2022

N° repertorio: 501/22

### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Saluzzo il 13/07/2023

Reg. gen. 4936 - Reg. part. 4003

Quota: 1/1

A favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Contro XXXXXXXXXXXXXXX

Formalità a carico della procedura

### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate (sez. Pubblicità Immobiliare) di Cuneo si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel pagamento di:

-€ 294,00 per la cancellazione del pignoramento a favore di "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX" (ovvero € 35,00 di tassa ipotecaria + € 59,00 di imposta di bollo + € 200,00 di imposta ipotecaria in misura fissa);

-€ 844,00 per la cancellazione dell'ipoteca giudiziale a favore di "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX" (ovvero di € 35,00 di tassa ipotecaria + € 59,00 di imposta di bollo + percentuale 0,50% sul valore dell'ipoteca con un minimo fisso di € 200,00 di imposta ipotecaria);

-€ 1.094,00 per la cancellazione dell'ipoteca giudiziale a favore di "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX" (ovvero di € 35,00 di tassa ipotecaria + € 59,00 di imposta di bollo + percentuale 0,50% sul valore dell'ipoteca con un minimo fisso di € 200,00 di imposta ipotecaria).

### **BENE N° 8 - MAGAZZINO UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI, 18/B**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di CUNEO aggiornate al 31/08/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
 Iscritto a Saluzzo il 28/01/2020  
 Reg. gen. 585 - Reg. part. 48  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 200.000,00  
 A favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
 Contro XXXXXXXXXXXXXXXX  
 Formalità a carico della procedura  
 Capitale: € 140.000,00  
 Rogante: Tribunale di Cuneo  
 Data: 23/10/2019  
 N° repertorio: 1329  
 Note: Si segnala che l'ipoteca giudiziale grava per la quota di 1/2 di proprietà e per la restante quota di 1/2 sulla nuda proprietà; si specifica che, a seguito del decesso dell'usufruttuario parziale per la quota di 1/2, la proprietà è ora consolidata in capo all'esecutato. Risulta pertanto necessario predisporre la Riunione di Usufrutto.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna  
 Iscritto a Saluzzo il 10/05/2023  
 Reg. gen. 3094 - Reg. part. 301  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 150.000,00  
 A favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
 Contro XXXXXXXXXXXXXXXX  
 Formalità a carico della procedura  
 Capitale: € 265.421,00  
 Rogante: Tribunale di Cuneo  
 Data: 25/05/2022  
 N° repertorio: 501/22

### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**  
 Trascritto a Saluzzo il 13/07/2023  
 Reg. gen. 4936 - Reg. part. 4003  
 Quota: 1/1  
 A favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
 Contro XXXXXXXXXXXXXXXX  
 Formalità a carico della procedura

### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate (sez. Pubblicità Immobiliare) di Cuneo si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel pagamento di:  
 -€ 294,00 per la cancellazione del pignoramento a favore di "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX" (ovvero € 35,00 di tassa ipotecaria + € 59,00 di imposta di bollo + € 200,00 di imposta ipotecaria in misura fissa);  
 -€ 844,00 per la cancellazione dell'ipoteca giudiziale a favore di "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX" (ovvero di € 35,00 di tassa ipotecaria + € 59,00 di imposta di bollo + percentuale 0,50% sul valore dell'ipoteca con un minimo fisso di € 200,00 di imposta ipotecaria);  
 -€ 1.094,00 per la cancellazione dell'ipoteca giudiziale a favore di "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX" (ovvero

di € 35,00 di tassa ipotecaria + € 59,00 di imposta di bollo + percentuale 0,50% sul valore dell'ipoteca con un minimo fisso di € 200,00 di imposta ipotecaria).

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

### **BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI, 18/B**

---

Il bene in questione, così come indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica prot. n.ro 6190 rilasciato dal Comune di Saluzzo in data 07/02/2024, ricade per la gran parte in area "Comparto H2 afferente ai nuclei frazionali avente destinazione propria la residenza (r), le attività ricettive (ri), il commercio (c) con esclusione del commercio all'ingrosso, delle esposizioni e fiere e dei distributori di carburante, le attività terziarie (d2) e (d3) ed alcune categorie di servizi (s) normato dall'art. 22 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C. e, per la restante minima parte, in area "Servizi pubblici di interesse locale, per il verde (elementare, urbano, comprensoriale) attrezzato e non SLv" normato dall'art. 27 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C.

### **BENE N° 7 - MAGAZZINO UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI, 18/B**

---

Il bene in questione, così come indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica prot. n.ro 6190 rilasciato dal Comune di Saluzzo in data 07/02/2024, ricade per la gran parte in area "Comparto H2 afferente ai nuclei frazionali avente destinazione propria la residenza (r), le attività ricettive (ri), il commercio (c) con esclusione del commercio all'ingrosso, delle esposizioni e fiere e dei distributori di carburante, le attività terziarie (d2) e (d3) ed alcune categorie di servizi (s) normato dall'art. 22 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C. e, per la restante minima parte, in area "Servizi pubblici di interesse locale, per il verde (elementare, urbano, comprensoriale) attrezzato e non SLv" normato dall'art. 27 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C.

### **BENE N° 8 - MAGAZZINO UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI, 18/B**

---

Il bene in questione, così come indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica prot. n.ro 6190 rilasciato dal Comune di Saluzzo in data 07/02/2024, ricade per la gran parte in area "Comparto H2 afferente ai nuclei frazionali avente destinazione propria la residenza (r), le attività ricettive (ri), il commercio (c) con esclusione del commercio all'ingrosso, delle esposizioni e fiere e dei distributori di carburante, le attività terziarie (d2) e (d3) ed alcune categorie di servizi (s) normato dall'art. 22 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C. e, per la restante minima parte, in area "Servizi pubblici di interesse locale, per il verde (elementare, urbano, comprensoriale) attrezzato e non SLv" normato dall'art. 27 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C.

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

### **BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI, 18/B**

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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. L'immobile non risulta agibile.

Dalla ricerca effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Saluzzo, conseguente alla richiesta di accesso agli atti, relativamente al bene in oggetto, risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi edilizi:

1) Licenza di costruzione n.ro 19/1977 del 28/01/1977 per "COSTRUZIONE N. 2 FABBRICATI CIVILE ABITAZIONE";

- 2) Concessione di costruzione n.ro 294/1977 del 09/12/1977 per "CONCESSIONE PER VARIANTE A LICENZA N. 19 DEL 28/01/1977";
- 3) Concessione di costruzione n.ro 310/1978 del 30/09/1978 per "CONCESSIONE VARIANTE CONCESSIONE N. 294 DEL 28/01/1977 E COSTRUZIONE RECINZIONE";
- 4) Concessione di costruzione n.ro 95/1985 del 21/03/1985 per "VARIANTE CONCESSIONE N. 294 DEL 28/01/1977";
- 5) Certificato di Agibilità (magazzini), richiesto con istanza prot. n.ro 3165 in data 24/02/1979, non risulta agli atti la certificazione rilasciata;
- 6) Certificato di Abitabilità (abitazioni), richiesto con istanza prot. n.ro 4978 in data 12/04/1980, non risulta agli atti la certificazione rilasciata.

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

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

A seguito di sopralluogo si riscontra che, rispetto alle planimetrie costituenti l'ultimo titolo edilizio rilasciato, lo stato dei luoghi risulta lievemente difforme. Si rilevano solamente alcune modifiche al posizionamento delle partizioni interne come anche al posizionamento delle aperture, la sagoma dei balconi, la presenza di un piccolo ripostiglio su un balcone, e di un servizio igienico nella cantina, regolarizzabili mediante SCIA IN SANATORIA prevedendo un versamento presunto di 3.000,00 euro a titolo di oblazione, mentre per la redazione della pratica (SCIA IN SANATORIA E CONSEGUENTE VARIAZIONE CATASTALE DOC.FA.) si stima un costo totale di 2.000,00 euro. Si riscontrava inoltre, in sede di sopralluogo, la presenza di tettoie/bassi fabbricati, di cui non si è reperito alcun titolo abilitativo edilizio, costruiti su parte dei beni comuni all'intero compendio immobiliare, i quali dovranno essere oggetto di regolarizzazione o rimozione.

Si segnala inoltre che, parte della strada sterrata di accesso all'intero lotto di cui al foglio n.ro 32 particella n.ro 199, sembrerebbe interessare anche parte della particella n.ro 78 del medesimo foglio n.ro 32 non in proprietà. L'attestato di prestazione energetica, non esistente alla data del sopralluogo, è stato predisposto così come richiesto nell'incarico affidato dall'ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzione ed allegato alla presente relazione estimativa.

### **BENE N° 7 - MAGAZZINO UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI, 18/B**

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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. L'immobile non risulta agibile.

Dalla ricerca effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Saluzzo, conseguente alla richiesta di accesso agli atti, relativamente al bene in oggetto, risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi edilizi:

- 1) Licenza di costruzione n.ro 19/1977 del 28/01/1977 per "COSTRUZIONE N. 2 FABBRICATI CIVILE ABITAZIONE";
- 2) Concessione di costruzione n.ro 294/1977 del 09/12/1977 per "CONCESSIONE PER VARIANTE A LICENZA N. 19 DEL 28/01/1977";
- 3) Concessione di costruzione n.ro 310/1978 del 30/09/1978 per "CONCESSIONE VARIANTE CONCESSIONE N. 294 DEL 28/01/1977 E COSTRUZIONE RECINZIONE";
- 4) Concessione di costruzione n.ro 95/1985 del 21/03/1985 per "VARIANTE CONCESSIONE N. 294 DEL 28/01/1977";
- 5) Certificato di Agibilità (magazzini), richiesto con istanza prot. n.ro 3165 in data 24/02/1979, non risulta agli

atti la certificazione rilasciata;

6) Certificato di Abitabilità (abitazioni), richiesto con istanza prot. n.ro 4978 in data 12/04/1980, non risulta agli atti la certificazione rilasciata.

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

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

A seguito di sopralluogo si riscontra che, rispetto alle planimetrie costituenti l'ultimo titolo edilizio rilasciato, lo stato dei luoghi appare sostanzialmente conforme. Si rilevano solamente modeste modifiche al posizionamento di alcune delle partizioni interne e allo spostamento di alcune aperture, regolarizzabili mediante (CILA IN SANATORIA E CONSEGUENTE VARIAZIONE CATASTALE DOC.FA.) prevedendo un versamento di 1.000,00 euro a titolo di oblazione, mentre per la redazione della pratica si stima un costo totale di 2.000,00 euro.

Si riscontrava inoltre, in sede di sopralluogo, la presenza di tettoie/bassi fabbricati, di cui non si è reperito alcun titolo abilitativo edilizio, costruiti su parte dei beni comuni all'intero compendio immobiliare, i quali dovranno essere oggetto di regolarizzazione o rimozione.

Si segnala inoltre che, parte della strada sterrata di accesso all'intero lotto di cui al foglio n.ro 32 particella n.ro 199, sembrerebbe interessare anche parte della particella n.ro 78 del medesimo foglio n.ro 32 non in proprietà. L'attestato di prestazione energetica, per la destinazione d'uso dell'immobile, non è previsto.

### **BENE N° 8 - MAGAZZINO UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI, 18/B**

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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. L'immobile non risulta agibile.

Dalla ricerca effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Saluzzo, conseguente alla richiesta di accesso agli atti, relativamente al bene in oggetto, risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi edilizi:

- 1) Licenza di costruzione n.ro 19/1977 del 28/01/1977 per "COSTRUZIONE N. 2 FABBRICATI CIVILE ABITAZIONE";
- 2) Concessione di costruzione n.ro 294/1977 del 09/12/1977 per "CONCESSIONE PER VARIANTE A LICENZA N. 19 DEL 28/01/1977";
- 3) Concessione di costruzione n.ro 310/1978 del 30/09/1978 per "CONCESSIONE VARIANTE CONCESSIONE N. 294 DEL 28/01/1977 E COSTRUZIONE RECINZIONE";
- 4) Concessione di costruzione n.ro 95/1985 del 21/03/1985 per "VARIANTE CONCESSIONE N. 294 DEL 28/01/1977";
- 5) Certificato di Agibilità (magazzini), richiesto con istanza prot. n.ro 3165 in data 24/02/1979, non risulta agli atti la certificazione rilasciata;
- 6) Certificato di Abitabilità (abitazioni), richiesto con istanza prot. n.ro 4978 in data 12/04/1980, non risulta agli atti la certificazione rilasciata.

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



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

A seguito di sopralluogo si riscontra che, rispetto alle planimetrie costituenti l'ultimo titolo edilizio rilasciato, lo stato dei luoghi appare sostanzialmente conforme. Si rilevano solamente modeste modifiche al posizionamento di alcune delle partizioni interne, lo spostamento di alcune aperture e la realizzazione di un piccolo soppalco in struttura metallica, regolarizzabili mediante (CILA IN SANATORIA E CONSEGUENTE VARIAZIONE CATASTALE DOC.FA.) prevedendo un versamento di 1.000,00 euro a titolo di oblazione, mentre per la redazione della pratica si stima un costo totale di 2.000,00 euro.

Si riscontrava inoltre, in sede di sopralluogo, la presenza di tettoie/bassi fabbricati, di cui non si è reperito alcun titolo abilitativo edilizio, costruiti su parte dei beni comuni all'intero compendio immobiliare, i quali dovranno essere oggetto di regolarizzazione o rimozione.

Si segnala inoltre che, parte della strada sterrata di accesso all'intero lotto di cui al foglio n.ro 32 particella n.ro 199, sembrerebbe interessare anche parte della particella n.ro 78 del medesimo foglio n.ro 32 non in proprietà. L'attestato di prestazione energetica, per la destinazione d'uso dell'immobile, non è previsto.

## **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

### **BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI, 18/B**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Nulla da specificare salvo quanto indicato negli atti di provenienza per quanto riguarda le parti comuni:

- 1) scrittura privata per l'acquisto del terreno su cui, successivamente, è stato edificato il compendio immobiliare, a rogito Notaio Podetti Diego di Saluzzo in data 24/01/1977, registrato a Saluzzo il 27/01/1977 al n.ro 651 e trascritto a Saluzzo il 27/01/1977 ai n.ri 656/578 e in data 04/02/1977 ai n.ri 768/667;
- 2) atto di divisione di unità immobiliari a rogito Notaio Elio QUAGLIA di Saluzzo in data 15/01/1997 Repertorio n.ro 15868 Raccolta n.ro 2646, registrato a Saluzzo il 04/02/1997 al n.ro 220 Vol 1 e trascritto a Saluzzo il 07/02/1977 ai n.ri 868/714.

### **BENE N° 7 - MAGAZZINO UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI, 18/B**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Nulla da specificare salvo quanto indicato negli atti di provenienza per quanto riguarda le parti comuni:

- 1) scrittura privata per l'acquisto del terreno su cui, successivamente, è stato edificato il compendio immobiliare, a rogito Notaio Podetti Diego di Saluzzo in data 24/01/1977, registrato a Saluzzo il 27/01/1977 al n.ro 651 e trascritto a Saluzzo il 27/01/1977 ai n.ri 656/578 e in data 04/02/1977 ai n.ri 768/667;
- 2) atto di divisione di unità immobiliari a rogito Notaio Elio QUAGLIA di Saluzzo in data 15/01/1997 Repertorio n.ro 15868 Raccolta n.ro 2646, registrato a Saluzzo il 04/02/1997 al n.ro 220 Vol 1 e trascritto a Saluzzo il 07/02/1977 ai n.ri 868/714.

### **BENE N° 8 - MAGAZZINO UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI, 18/B**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Nulla da specificare salvo quanto indicato negli atti di provenienza per quanto riguarda le parti comuni:

- 1) scrittura privata per l'acquisto del terreno su cui, successivamente, è stato edificato il compendio immobiliare, a rogito Notaio Podetti Diego di Saluzzo in data 24/01/1977, registrato a Saluzzo il 27/01/1977 al n.ro 651 e trascritto a Saluzzo il 27/01/1977 ai n.ri 656/578 e in data 04/02/1977 ai n.ri 768/667;
- 2) atto di divisione di unità immobiliari a rogito Notaio Elio QUAGLIA di Saluzzo in data 15/01/1997 Repertorio n.ro 15868 Raccolta n.ro 2646, registrato a Saluzzo il 04/02/1997 al n.ro 220 Vol 1 e trascritto a Saluzzo il 07/02/1977 ai n.ri 868/714.

## LOTTO 4

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani
- **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani
- **Bene N° 11** - Terreno ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani
- **Bene N° 12** - Fabbricato agricolo ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 38

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI**

---

Proprietà per l'intero di terreno agricolo a seminativo irriguo ubicato nel Comune di Saluzzo (CN), in località agricola denominata Frazione Via dei Romani in prossimità della sponda destra idrografica del fiume Po, prossimo ai confini con il comune di Revello. L'appezzamento risulta in parte interessato da una linea elettrica aerea. Si segnala inoltre che, sulla mappa catastale, è rappresentato, al confine ovest dell'appezzamento in questione, un canale non più riscontrabile in sito in quanto, a dichiarazione della proprietà, lo stesso risulta intubato da anni.

Caratteristiche zona: l'immobile risulta ubicato in una zona agricola pianeggiante posta al confine nord del Comune di Saluzzo in prossimità del fiume Po.

Traffico: locale, con presenza, nelle immediate vicinanze, della S.P. n.ro 589 dei Laghi di Avigliana.

Servizi della zona: il Comune di Saluzzo, posto a circa 7 km dal bene oggetto di stima, in generale, è dotato di tutti i principali servizi e delle principali attrezzature.

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.

I dati riportati sono riferiti alla data in cui sono stati acquisiti a seguito di sopralluogo effettuato in data 9 luglio 2024.

### **BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI**

---

Proprietà per l'intero di terreno agricolo a seminativo irriguo ubicato nel Comune di Saluzzo (CN), in località agricola denominata Frazione Via dei Romani in prossimità della sponda destra idrografica del fiume Po, prossimo ai confini con il comune di Revello. Si segnala inoltre che, sulla mappa catastale, è rappresentato, al confine est dell'appezzamento in questione, un canale non più riscontrabile in sito in quanto, a dichiarazione della proprietà, lo stesso risulta intubato da anni.

Caratteristiche zona: l'immobile risulta ubicato in una zona agricola pianeggiante posta al confine nord del Comune di Saluzzo in prossimità del fiume Po.

Traffico: locale, con presenza, nelle immediate vicinanze, della S.P. n.ro 589 dei Laghi di Avigliana.

Servizi della zona: il Comune di Saluzzo, posto a circa 7 km dal bene oggetto di stima, in generale, è dotato di tutti i principali servizi e delle principali attrezzature.

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.

I dati riportati sono riferiti alla data in cui sono stati acquisiti a seguito di sopralluogo effettuato in data 9 luglio 2024.

#### **BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI**

---

Proprietà per l'intero di terreno agricolo a prato ubicato nel Comune di Saluzzo (CN), in località agricola denominata Frazione Via dei Romani in prossimità della sponda destra idrografica del fiume Po, prossimo ai confini con il comune di Revello. L'appezzamento risulta in parte interessato da una linea elettrica aerea.

Caratteristiche zona: l'immobile risulta ubicato in una zona agricola pianeggiante posta al confine nord del Comune di Saluzzo in prossimità del fiume Po.

Traffico: locale, con presenza, nelle immediate vicinanze, della S.P. n.ro 589 dei Laghi di Avigliana.

Servizi della zona: il Comune di Saluzzo, posto a circa 7 km dal bene oggetto di stima, in generale, è dotato di tutti i principali servizi e delle principali attrezzature.

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.

I dati riportati sono riferiti alla data in cui sono stati acquisiti a seguito di sopralluogo effettuato in data 9 luglio 2024.

#### **BENE N° 12 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI, 38**

---

Proprietà per l'intero di unità immobiliare urbana ad uso funzionale all'agricoltura, ubicata nel Comune di Saluzzo (CN), in Via Frazione dei Romani, 38.

L'unità immobiliare oggetto di stima risulta composta da ampia area, pertinenziale a più fabbricati, che si elevano tutti ad un solo piano fuori terra distinti come segue:

- n.ro 1 magazzino (oggetto di Concessione in sanatoria Condono edilizio L. 47/85 come tettoia) e successivamente modificato, senza alcun titolo abilitativo edilizio, tramite la chiusura su tutti i lati;
- n.ro 1 stalla principale (edificata abusivamente) avente caratteristiche edilizie ordinarie per l'uso previsto che dovrà essere demolita;
- n.ro 3 stalle (edificate abusivamente) con caratteristiche edilizie pessime e quindi prive di valore economico, dovranno, pertanto essere demolite;

- n.ro 4 tettoie (edificate abusivamente) con caratteristiche edilizie pessime e quindi prive di valore economico, dovranno, pertanto essere demolite.

La struttura portante dei fabbricati risulta essere differente a secondo degli stessi, quelli privi di valore economico presentano caratteristiche di precarietà e sono realizzati con materiali vari (ferro, legno muratura). Il magazzino originario presenta struttura portante in muratura, tetto in legno con manto di copertura in pannelli di lamiera coibentata, pavimentazione in battuto cementizio, impianto elettrico con canaline esterne e serramenti in ferro.

La stalla principale presenta struttura portante in muratura e calcestruzzo armato, tetto in legno con manto di copertura in pannelli di lamiera coibentata, pavimentazione in battuto cementizio, impianto elettrico con canaline esterne e serramenti in ferro.

All'immobile si accede tramite cancello in ferro dopo una breve percorrenza di un tratto di strada privata bitumata che si dirama dalla pubblica via.

Caratteristiche zona: l'immobile risulta ubicato in una zona agricola pianeggiante posta al confine nord del Comune di Saluzzo in prossimità del fiume Po.

Traffico: locale, con presenza, nelle immediate vicinanze, della S.P. n.ro 589 dei Laghi di Avigliana.

Servizi della zona: il Comune di Saluzzo, posto a circa 7 km dal bene oggetto di stima, in generale, è dotato di tutti i principali servizi e delle principali attrezzature.

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.

I dati riportati sono riferiti alla data in cui sono stati acquisiti a seguito di sopralluogo effettuato in data 9 luglio 2024.

#### **COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

---

##### **BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI**

---

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

##### **BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI**

---

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

##### **BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI**

---

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

##### **BENE N° 12 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI, 38**

---

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

## TITOLARITÀ

---

### **BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI**

---

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

- XXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
12037 - SALUZZO (CN)  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

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

- XXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Dati desunti dall'atto di provenienza a rogito Notaio QUAGLIA Elio di Saluzzo in data 24/12/1994 Rep. n.ro 12136 Racc. n.ro 2004.

### **BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI**

---

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

- XXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
12037 - SALUZZO (CN)  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

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

- XXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Dati desunti dall'atto di provenienza a rogito Notaio QUAGLIA Elio di Saluzzo in data 24/12/1994 Rep. n.ro 12136 Racc. n.ro 2004.

### **BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI**

---

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

- XXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

12037 - SALUZZO (CN)  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

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

- XXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Dati desunti dall'atto di provenienza a rogito Notaio QUAGLIA Elio di Saluzzo in data 24/12/1994 Rep. n.ro 12136 Racc. n.ro 2004.

---

**BENE N° 12 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI, 38**

---

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

- XXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
12037 - SALUZZO (CN)  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

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

- XXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Dati desunti dall'atto di provenienza a rogito Notaio QUAGLIA Elio di Saluzzo in data 24/12/1994 Rep. n.ro 12136 Racc. n.ro 2004.

---

**CONFINI**

---

**BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI**

---

L'appezzamento di terreno oggetto di stima confina: a nord con la particella n.ro 16 del medesimo foglio n.ro 12, a est con la particella n.ro 47 del medesimo foglio n.ro 12, a sud con la particella n.ro 50 del medesimo foglio n.ro 12 e ad ovest con le particelle n.ri 53, 172 e 33 del medesimo foglio n.ro 12. Si segnala inoltre che, sulla mappa catastale, è rappresentato, al confine ovest dell'appezzamento in questione, un canale non più riscontrabile in sito in quanto, a dichiarazione della proprietà, lo stesso risulta intubato da anni.

---

**BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI**

---

L'appezzamento di terreno oggetto di stima confina: a nord con la particella n.ro 1 del medesimo foglio n.ro 12, a est con la particella n.ro 19 del medesimo foglio n.ro 12, a sud con le particelle n.ri 172 e 173 del medesimo foglio n.ro 12 e ad ovest con le particelle n.ri 178 e 71 del medesimo foglio n.ro 12. Si segnala inoltre che, sulla mappa catastale, è rappresentato, al confine est dell'appezzamento in questione, un canale non più



riscontrabile in sito in quanto, a dichiarazione della proprietà, lo stesso risulta intubato da anni.

#### **BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI**

L'appezzamento di terreno oggetto di stima confina: a nord con la particella n.ro 71 del medesimo foglio n.ro 12, a est con la particella n.ro 33 del medesimo foglio n.ro 12, a sud con le particelle n.ri 34 e 48 del medesimo foglio n.ro 12 e ad ovest con la particella n.ro 71 del medesimo foglio n.ro 12.

#### **BENE N° 12 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI, 38**

L'appezzamento di terreno oggetto di stima confina: a nord con la particella n.ro 176 del medesimo foglio n.ro 12, a est con la particella n.ro 1 del medesimo foglio n.ro 12, a sud con le particelle n.ri 33 e 178 del medesimo foglio n.ro 12 e ad ovest con le particelle n.ri 48, 49 e 4 del medesimo foglio n.ro 12.

#### **CONSISTENZA**

#### **BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI**

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Netta</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Convenzionale</b>	<b>Altezza</b>	<b>Piano</b>
Terreno agricolo	4191,00 mq	4191,00 mq	1	4191,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>4191,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>4191,00 mq</b>		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Dati desunti dalle mappe e visure catastali e dalle verifiche esperite in sede di sopralluogo.

#### **BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI**

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Netta</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Convenzionale</b>	<b>Altezza</b>	<b>Piano</b>
Terreno agricolo	5866,00 mq	5866,00 mq	1	5866,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>5866,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>5866,00 mq</b>		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Dati desunti dalle mappe e visure catastali e dalle verifiche esperite in sede di sopralluogo.

#### **BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI**

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Netta</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Convenzionale</b>	<b>Altezza</b>	<b>Piano</b>
Terreno agricolo	1026,00 mq	1026,00 mq	1	1026,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>1026,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>1026,00 mq</b>		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Dati desunti dalle mappe e visure catastali e dalle verifiche esperite in sede di sopralluogo.

#### **BENE N° 12 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI, 38**

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Netta</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Convenzionale</b>	<b>Altezza</b>	<b>Piano</b>
Fabbricato agricolo MAGAZZINO	82,00 mq	88,00 mq	1	88,00 mq	3,10 m	T
Terreno agricolo	2935,00 mq	2935,00 mq	0,05	146,75 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>234,75 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>234,75 mq</b>		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Dati desunti dalle mappe e visure catastali e dalle verifiche esperite in sede di sopralluogo. Vengono conteggiate solamente le superfici commerciali del terreno agricolo pertinenziale, su cui risultano abusivamente edificati i fabbricati funzionali all'attività agricola, oltre al locale magazzino originario, legittimato a seguito di condono edilizio. Le restanti porzioni di immobili, abusivi e di pessima qualità edilizia, dovranno essere oggetto di demolizione in quanto oggetto di specifiche ordinanze emesse dal Comune di

Saluzzo, meglio precisate in seguito nel capitolo "Regolarità edilizia".

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/12/2007 al 26/11/2020	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietario per la quota di 1/1; XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX usufruttuaria per la quota di 1/1.	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 12, Part. 19 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 00 41 91 Reddito dominicale € 18,40 Reddito agrario € 18,40
Dal 26/11/2020 al 31/08/2024	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietario per la quota di 1/1; XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX usufruttuaria per la quota di 1/1.	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 12, Part. 19 Qualità Seminativo irriguo Cl.4 Superficie (ha are ca) 00 41 91 Reddito dominicale € 38,09 Reddito agrario € 30,30

Dati catastali desunti dalle visure catastali storiche in data 19/06/2024. Si segnala che l'intestazione catastale, erroneamente, riporta ancora l'usufrutto parziale per la quota di 1/1 in capo alla Signora XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (madre dell'esecutato) la quale è deceduta in data XXXXXXXXXXXX, risulterà pertanto necessario predisporre la Riunione di Usufrutto.

### BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/12/2007 al 26/11/2020	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietario per la quota di 1/5; XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietario per la quota di 1/5; XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietario per la quota di 1/5; XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietaria per la quota di 1/5; XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietario per la quota di 1/5; XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX usufruttuaria per la quota di 1/1.	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 12, Part. 33 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 00 58 66 Reddito dominicale € 25,75 Reddito agrario € 25,75
Dal 26/11/2020 al 08/04/2022	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nudo proprietario per la quota di 1/5; XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nudo proprietario per la quota di 1/5; XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nudo proprietario per la quota di 1/5; XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nudo proprietaria per la quota di 1/5; XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nudo	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 12, Part. 33 Qualità Seminativo irriguo Cl.4 Superficie (ha are ca) 00 58 66 Reddito dominicale € 53,32 Reddito agrario € 42,41

	proprietario per la quota di 1/5; XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX usufruttuaria per la quota di 1/1.	
Dal 08/04/2022 al 31/08/2024	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietario per la quota di 1/5; XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietario per la quota di 1/5; XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietario per la quota di 1/5; XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietaria per la quota di 1/5; XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietario per la quota di 1/5.	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 12, Part. 33 Qualità Seminativo irriguo Cl.4 Superficie (ha are ca) 00 58 66 Reddito dominicale € 53,32 Reddito agrario € 42,41

Dati catastali desunti dalle visure catastali storiche in data 19/06/2024. Si segnala che la visura catastale riporta ancora, erroneamente, l'intestazione precedente all'atto di divisione, occorrerà pertanto provvedere alla predisposizione di opportuna voltura catastale al fine di riportare la corretta intestazione. Si precisa che la voltura per la "Riunione di Usufrutto", conseguente al decesso dell'usufruttuaria Signora XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (madre dell'esecutato), deceduta in data XXXXXXXXXXXX, è stata presentata con protocollo n.ro 4653.4/2022 - Pratica n.ro CN0037532 in atti dal 08/04/2022.

#### **BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Dati catastali</b>
Dal 24/12/1994 al 15/11/2012	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietario per la quota di 1/1; XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX usufruttuaria per la quota di 1/1.	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 12, Part. 35 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 00 35 06 Reddito dominicale € 15,39 Reddito agrario € 15,39
Dal 15/11/2012 al 09/12/2021	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietario per la quota di 1/1; XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX usufruttuaria per la quota di 1/1.	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 12, Part. 178 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 00 10 26 Reddito dominicale € 4,50 Reddito agrario € 4,50
Dal 09/12/2021 al 31/08/2024	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nudo proprietario per la quota di 1/1; XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX usufruttuaria per la quota di 1/1.	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 12, Part. 178, Porz. AA Qualità Seminativo irriguo Cl.4 Superficie (ha are ca) 00 03 66 Reddito dominicale € 3,59 Reddito agrario € 2,65
Dal 09/12/2024 al 31/08/2024	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nudo proprietario per la quota di 1/1; XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX usufruttuaria per la quota di 1/1.	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 12, Part. 178, Porz. AB Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 00 06 60 Reddito dominicale € 2,90 Reddito agrario € 2,90

Dati catastali desunti dalle visure catastali storiche in data 19/06/2024. Si segnala che l'intestazione catastale, erroneamente, riporta ancora l'usufrutto parziale per la quota di 1/1 in capo alla Signora XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (madre dell'esecutato) la quale è deceduta in data XXXXXXXXXX, risulterà pertanto necessario predisporre la Riunione di Usufrutto.

**BENE N° 12 - FABBRICATO AGRICOLO UBIcato A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI, 38**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/01/2013 al 31/08/2024	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nudo proprietario per la quota di 1/1; XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX usufruttuaria per la quota di 1/1.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 71, Sub. 1, Zc. 1 Categoria D10 Rendita € 1.078,00 Piano T

Dati catastali desunti dalle visure catastali storiche in data 19/06/2024. Si segnala che l'intestazione catastale, erroneamente, riporta ancora l'usufrutto parziale per la quota di 1/1 in capo alla Signora XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (madre dell'esecutato) la quale è deceduta in data XXXXXXXXXX, risulterà pertanto necessario predisporre la Riunione di Usufrutto.

**DATI CATASTALI**

**BENE N° 9 - TERRENO UBIcato A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI**

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
12	19				Seminativo irriguo	4	00 41 91 mq	38,09 €	30,3 €	

**Corrispondenza catastale**

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

Alla data del sopralluogo esperito in data 9 luglio 2024, sul terreno oggetto di stima si poteva riscontrare la presenza di un campo coltivato a mais e, pertanto, corrispondente alla qualità catastale attuale.

Si segnala inoltre che, sulla mappa catastale, è rappresentato, al confine ovest dell'appezzamento in questione, un canale non più riscontrabile in sito in quanto, a dichiarazione della proprietà, lo stesso risulta intubato da

anni.

### **BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI**

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
12	33				Seminativo irriguo	4	00 58 66 mq	53,32 €	42,41 €	

#### **Corrispondenza catastale**

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

Alla data del sopralluogo esperito in data 9 luglio 2024, sul terreno oggetto di stima si poteva riscontrare la presenza di un campo coltivato a mais e, pertanto, corrispondente alla qualità catastale attuale.

Si segnala inoltre che, sulla mappa catastale, è rappresentato, al confine est dell'appezzamento in questione, un canale non più riscontrabile in sito in quanto, a dichiarazione della proprietà, lo stesso risulta intubato da anni.

### **BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI**

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
12	178		AA		Seminativo irriguo	4	00 03 66 mq	3,59 €	2,65 €	
12	178		AB		Seminativo	4	00 06 60 mq	2,9 €	2,9 €	

#### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Alla data del sopralluogo esperito in data 9 luglio 2024, sul terreno oggetto di stima si poteva riscontrare la presenza di un terreno utilizzato a prato, pertanto, non corrispondente alla qualità catastale attuale.

**BENE N° 12 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI, 38**

---

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	71	1	1	D10				1078 €	T	

**Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Alla data del sopralluogo esperito in data 9 luglio 2024, la planimetria catastale relativa al fabbricato funzionale all'attività agricola non rappresenta correttamente lo stato di fatto riscontrato alla data del sopralluogo.

**PRECISAZIONI**

---

**BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI**

---

L'appezzamento risulta in parte interessato da una linea elettrica aerea. Si segnala inoltre che, sulla mappa catastale, è rappresentato, al confine ovest dell'appezzamento in questione, un canale non più riscontrabile in sito in quanto, a dichiarazione della proprietà, lo stesso risulta intubato da anni.

**BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI**

---

Si segnala inoltre che, sulla mappa catastale, è rappresentato, al confine est dell'appezzamento in questione, un canale non più riscontrabile in sito in quanto, a dichiarazione della proprietà, lo stesso risulta intubato da anni.

**BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI**

---

L'appezzamento risulta in parte interessato da una linea elettrica aerea.

**BENE N° 12 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI, 38**

---

L'appezzamento risulta in parte interessato da una linea elettrica aerea.

**PATTI**

---

**BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI**

---

Nulla da specificare salvo quanto indicato negli atti di provenienza.

**BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI**

---

Nulla da specificare salvo quanto indicato negli atti di provenienza.

**BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI**

---

Nulla da specificare salvo quanto indicato negli atti di provenienza.

**BENE N° 12 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI, 38**

---

Nulla da specificare salvo quanto indicato negli atti di provenienza.

**STATO CONSERVATIVO**

---

**BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI**

---

Il terreno oggetto di stima risulta essere, alla data del sopralluogo esperito in data 9 luglio 2024, coltivato a seminativo (mais) e in buono stato di conservazione.

**BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI**

---

Il terreno oggetto di stima risulta essere, alla data del sopralluogo esperito in data 9 luglio 2024, coltivato a seminativo (mais) e in buono stato di conservazione.

**BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI**

---

Il terreno oggetto di stima risulta essere, alla data del sopralluogo esperito in data 9 luglio 2024, utilizzato a prato e in buono stato di conservazione.

**BENE N° 12 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI, 38**

---

L'unità immobiliare oggetto di stima risulta composta da ampia area, pertinenziale a più fabbricati, che si elevano tutti ad un solo piano fuori terra distinti come segue:

- n.ro 1 magazzino (oggetto di Concessione in sanatoria Condonò edilizio L. 47/85 come tettoia) e successivamente modificato, senza alcun titolo abilitativo edilizio, tramite la chiusura su tutti i lati;
- n.ro 1 stalla principale (edificata abusivamente) avente caratteristiche edilizie ordinarie per l'uso previsto che dovrà essere demolita;
- n.ro 3 stalle (edificate abusivamente) con caratteristiche edilizie pessime e quindi prive di valore economico, dovranno, pertanto essere demolite;
- n.ro 4 tettoie (edificate abusivamente) con caratteristiche edilizie pessime e quindi prive di valore economico, dovranno, pertanto essere demolite.

La struttura portante dei fabbricati risulta essere differente a secondo degli stessi, quelli privi di valore economico presentano caratteristiche di precarietà e sono realizzati con materiali di recupero vari (ferro,



legno, muratura).

Il magazzino originario presenta struttura portante in muratura, tetto in legno con manto di copertura in pannelli di lamiera coibentata, pavimentazione in battuto cementizio, impianto elettrico con canaline esterne, serramenti in ferro e si presenta in mediocri condizioni conservative.

La stalla principale presenta struttura portante in muratura e calcestruzzo armato, tetto in legno con manto di copertura in pannelli di lamiera coibentata, pavimentazione in battuto cementizio, impianto elettrico con canaline esterne, serramenti in ferro e si presenta in buone condizioni conservative.

## **PARTI COMUNI**

---

### **BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI**

---

Nulla da specificare salvo quanto indicato negli atti di provenienza.

### **BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI**

---

Nulla da specificare salvo quanto indicato negli atti di provenienza.

### **BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI**

---

Nulla da specificare salvo quanto indicato negli atti di provenienza.

### **BENE N° 12 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI, 38**

---

Nulla da specificare salvo quanto indicato negli atti di provenienza.

## **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

---

### **BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI**

---

Da un'approfondita della certificazione ipo-catastale fornita non si rilevano servitù e/o altri gravami sull'immobile. Si richiama l'atto di provenienza a rogito Notaio QUAGLIA Elio di Saluzzo in data 24/12/1994 Rep. n.ro 12136 Racc. n.ro 2004. Si segnala che l'appezzamento risulta in parte interessato da una linea elettrica aerea. Si segnala inoltre che, sulla mappa catastale, è rappresentato, al confine ovest dell'appezzamento in questione, un canale non più riscontrabile in sito in quanto, a dichiarazione della proprietà, lo stesso risulta intubato da anni.

### **BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI**

---

Da un'approfondita della certificazione ipo-catastale fornita non si rilevano servitù e/o altri gravami sull'immobile. Si richiama l'atto di provenienza a rogito Notaio QUAGLIA Elio di Saluzzo in data 24/12/1994 Rep. n.ro 12136 Racc. n.ro 2004. Si segnala che, sulla mappa catastale, è rappresentato, al confine est dell'appezzamento in questione, un canale non più riscontrabile in sito in quanto, a dichiarazione della

proprietà, lo stesso risulta intubato da anni.

#### **BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI**

---

Da un'approfondita della certificazione ipo-catastale fornita non si rilevano servitù e/o altri gravami sull'immobile. Si richiama l'atto di provenienza a rogito Notaio QUAGLIA Elio di Saluzzo in data 24/12/1994 Rep. n.ro 12136 Racc. n.ro 2004. Si segnala che l'appezzamento risulta in parte interessato da una linea elettrica aerea.

#### **BENE N° 12 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI, 38**

---

Da un'approfondita della certificazione ipo-catastale fornita non si rilevano servitù e/o altri gravami sull'immobile. Si richiama l'atto di provenienza a rogito Notaio QUAGLIA Elio di Saluzzo in data 24/12/1994 Rep. n.ro 12136 Racc. n.ro 2004. Si segnala che l'appezzamento risulta in parte interessato da una linea elettrica aerea.

#### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

##### **BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI**

---

Terreno agricolo a seminativo irriguo ubicato nel Comune di Saluzzo (CN), in località agricola denominata Frazione Via dei Romani in prossimità della sponda destra idrografica del fiume Po, prossimo ai confini con il comune di Revello. L'appezzamento risulta in parte interessato da una linea elettrica aerea. Si segnala inoltre che, sulla mappa catastale, è rappresentato, al confine ovest dell'appezzamento in questione, un canale non più riscontrabile in sito in quanto, a dichiarazione della proprietà, lo stesso risulta intubato da anni.

Caratteristiche zona: l'immobile risulta ubicato in una zona agricola pianeggiante posta al confine nord del Comune di Saluzzo in prossimità del fiume Po.

Il terreno oggetto di stima risulta essere, alla data del sopralluogo esperito in data 9 luglio 2024, coltivato a seminativo (mais) e in buono stato di conservazione.

##### **BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI**

---

Terreno agricolo a seminativo irriguo ubicato nel Comune di Saluzzo (CN), in località agricola denominata Frazione Via dei Romani in prossimità della sponda destra idrografica del fiume Po, prossimo ai confini con il comune di Revello. Si segnala che, sulla mappa catastale, è rappresentato, al confine est dell'appezzamento in questione, un canale non più riscontrabile in sito in quanto, a dichiarazione della proprietà, lo stesso risulta intubato da anni.

Caratteristiche zona: l'immobile risulta ubicato in una zona agricola pianeggiante posta al confine nord del Comune di Saluzzo in prossimità del fiume Po.

Il terreno oggetto di stima risulta essere, alla data del sopralluogo esperito in data 9 luglio 2024, coltivato a seminativo (mais) e in buono stato di conservazione.

##### **BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI**

---

Terreno agricolo a prato ubicato nel Comune di Saluzzo (CN), in località agricola denominata Frazione Via dei Romani in prossimità della sponda destra idrografica del fiume Po, prossimo ai confini con il comune di Revello.

L'appezzamento risulta in parte interessato da una linea elettrica aerea.

Caratteristiche zona: l'immobile risulta ubicato in una zona agricola pianeggiante posta al confine nord del Comune di Saluzzo in prossimità del fiume Po.

Il terreno oggetto di stima risulta essere, alla data del sopralluogo esperito in data 9 luglio 2024, utilizzato a prato e in buono stato di conservazione.

---

## **BENE N° 12 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI, 38**

---

Dati riferiti al solo terreno pertinenziale e al fabbricato oggetto di stima (magazzino originario), gli altri fabbricati, sia quelli privi di valore economico che la stalla principale (tutti quanti completamente abusivi), dovranno essere oggetto di futura demolizione in quanto oggetto di specifiche ordinanze emesse dal Comune di Saluzzo.

### **TERRENO AGRICOLO PERTINENZIALE:**

Terreno agricolo in parte pavimentato con conglomerato cementizio (porzione in adiacenza all'accesso principale e ai fabbricati) e, per la maggior parte, a verde utilizzato come paddock per i cavalli. L'appezzamento risulta in parte interessato da una linea elettrica aerea. Caratteristiche zona: l'immobile risulta ubicato in una zona agricola pianeggiante posta al confine nord del Comune di Saluzzo in prossimità del fiume Po.

### **MAGAZZINO ORIGINARIO:**

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiali muratura; condizioni discrete.

Strutture orizzontali: non presenti.

Copertura: tipologia a falda unica; materiale legno e lamiera coibentata; condizioni discrete.

Scale: non presenti.

Balconi/terrazzo: non presenti.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: in ferro; condizioni mediocri.

Manto di copertura: lamiera coibentata; condizioni: discrete.

Pareti esterne: materiale muratura in blocchi di calcestruzzo; condizioni: discrete.

Pavimentazione interna: materiale battuto cemento; condizioni mediocri.

Accesso carraio dalla strada: cancello in ferro; condizioni: discrete.

Portone di ingresso: in ferro e vetro; condizioni: mediocri.

Impianti:

Elettrico: con canaline esterne; condizioni: mediocri.

Idraulico: non presente.

Antintrusione: non presente.

Fognatura: non presente.

Acquedotto: non presente.

Termico: non presente.

Citofonico: non presente.

Irrigazione: non presente.

Aspirazione: non presente.

Diffusione sonora: non presente.

Fotovoltaico: non presente.

---

## **STATO DI OCCUPAZIONE**

---

**BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI**

---

Su dichiarazione del proprietario esecutato si precisa che il terreno agricolo a seminativo, oggetto di stima, non è concesso in affitto ma condotto dallo stesso.

**BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI**

---

Su dichiarazione del proprietario esecutato si precisa che il terreno agricolo a seminativo, oggetto di stima, non è concesso in affitto ma condotto dallo stesso.

**BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI**

---

Su dichiarazione del proprietario esecutato si precisa che il terreno agricolo a prato, oggetto di stima, non è concesso in affitto ma condotto dallo stesso.

**BENE N° 12 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI, 38**

---

Su dichiarazione del proprietario esecutato si precisa che l'immobile oggetto di stima non è concesso in affitto ma condotto dallo stesso.

**PROVENIENZE VENTENNALI**

---

**BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI**

---

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>			
Dal <b>24/12/1994</b> al <b>31/08/2024</b>	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietario per la quota di 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	<b>ATTO DI DONAZIONE PER QUOTA E DIVISIONE DI BENI IMMOBILI</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio QUAGLIA Elio	24/12/1994	12136	2004



- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Dati desunti dalla certificazione ipo-catastale allegata alla procedura e successive visure di aggiornamento nonché dall'atto notarile di provenienza.

#### **BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>			
Dal 24/12/1994 al 31/08/2024	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietario per la quota di 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	<b>ATTO DI DONAZIONE PER QUOTA E DIVISIONE DI BENI IMMOBILI</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio QUAGLIA Elio	24/12/1994	12136	2004
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		SALUZZO	19/01/1995	511	420
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		SALUZZO	13/01/1995	104	1

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Dati desunti dalla certificazione ipo-catastale allegata alla procedura e successive visure di aggiornamento nonché dall'atto notarile di provenienza.

#### **BENE N° 12 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI, 38**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>			
Dal 24/12/1994 al 31/08/2024	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietario per la quota di 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	<b>ATTO DI DONAZIONE PER QUOTA E DIVISIONE DI BENI IMMOBILI</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio QUAGLIA Elio	24/12/1994	12136	2004
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		SALUZZO	19/01/1995	511	420

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		SALUZZO	13/01/1995	104	1

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Dati desunti dalla certificazione ipo-catastale allegata alla procedura e successive visure di aggiornamento nonché dall'atto notarile di provenienza.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di CUNEO aggiornate al 31/08/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
 Iscritto a Saluzzo il 21/04/2017  
 Reg. gen. 2767 - Reg. part. 335  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 180.000,00  
 A favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
 Contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
 Formalità a carico della procedura  
 Capitale: € 180.000,00  
 Rogante: Tribunale di Cuneo  
 Data: 13/03/2017  
 N° repertorio: 377
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna  
 Iscritto a Saluzzo il 10/05/2023  
 Reg. gen. 3094 - Reg. part. 301  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 150.000,00  
 A favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
 Contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
 Formalità a carico della procedura  
 Capitale: € 265.421,00

Rogante: Tribunale di Cuneo  
Data: 25/05/2022  
N° repertorio: 501/22

### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Saluzzo il 13/07/2023  
Reg. gen. 4936 - Reg. part. 4003  
Quota: 1/1  
A favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
Contro XXXXXXXXXXXXXXX  
Formalità a carico della procedura

### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate (sez. Pubblicità Immobiliare) di Cuneo si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel pagamento di:

- € 294,00 per la cancellazione del pignoramento a favore di "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX" (ovvero € 35,00 di tassa ipotecaria + € 59,00 di imposta di bollo + € 200,00 di imposta ipotecaria in misura fissa);
- € 844,00 per la cancellazione dell'ipoteca giudiziale a favore di "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX" (ovvero di € 35,00 di tassa ipotecaria + € 59,00 di imposta di bollo + percentuale 0,50% sul valore dell'ipoteca con un minimo fisso di € 200,00 di imposta ipotecaria);
- € 994,00 per la cancellazione dell'ipoteca giudiziale a favore di "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX" (ovvero di € 35,00 di tassa ipotecaria + € 59,00 di imposta di bollo + percentuale 0,50% sul valore dell'ipoteca con un minimo fisso di € 200,00 di imposta ipotecaria).

### **BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di CUNEO aggiornate al 31/08/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Saluzzo il 21/04/2017  
Reg. gen. 2767 - Reg. part. 335  
Quota: 1/1  
Importo: € 180.000,00  
A favore di XXXXXXXXXXXXXXXX  
Contro XXXXXXXXXXXXXXX  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 180.000,00  
Rogante: Tribunale di Cuneo



Data: 13/03/2017

N° repertorio: 377

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna

Iscritto a Saluzzo il 10/05/2023

Reg. gen. 3094 - Reg. part. 301

Quota: 1/1

Importo: € 150.000,00

A favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Contro XXXXXXXXXXXXXXX

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 265.421,00

Rogante: Tribunale di Cuneo

Data: 25/05/2022

N° repertorio: 501/22

### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Saluzzo il 13/07/2023

Reg. gen. 4936 - Reg. part. 4003

Quota: 1/1

A favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Contro XXXXXXXXXXXXXXX

Formalità a carico della procedura

### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate (sez. Pubblicità Immobiliare) di Cuneo si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel pagamento di:

-€ 294,00 per la cancellazione del pignoramento a favore di "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX" (ovvero € 35,00 di tassa ipotecaria + € 59,00 di imposta di bollo + € 200,00 di imposta ipotecaria in misura fissa);

-€ 844,00 per la cancellazione dell'ipoteca giudiziale a favore di "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX" (ovvero di € 35,00 di tassa ipotecaria + € 59,00 di imposta di bollo + percentuale 0,50% sul valore dell'ipoteca con un minimo fisso di € 200,00 di imposta ipotecaria);

-€ 994,00 per la cancellazione dell'ipoteca giudiziale a favore di "XXXXXXXXXXXX" (ovvero di € 35,00 di tassa ipotecaria + € 59,00 di imposta di bollo + percentuale 0,50% sul valore dell'ipoteca con un minimo fisso di € 200,00 di imposta ipotecaria).

### **BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di CUNEO aggiornate al 31/08/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Saluzzo il 21/04/2017  
Reg. gen. 2767 - Reg. part. 335  
Quota: 1/1  
Importo: € 180.000,00  
A favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
Contro XXXXXXXXXXXXXXXX  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 180.000,00  
Rogante: Tribunale di Cuneo  
Data: 13/03/2017  
N° repertorio: 377
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna  
Iscritto a Saluzzo il 10/05/2023  
Reg. gen. 3094 - Reg. part. 301  
Quota: 1/1  
Importo: € 150.000,00  
A favore di XX  
Contro XXXXXXXXXXXXXXXX  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 265.421,00  
Rogante: Tribunale di Cuneo  
Data: 25/05/2022  
N° repertorio: 501/22

### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Saluzzo il 13/07/2023  
Reg. gen. 4936 - Reg. part. 4003  
Quota: 1/1  
A favore di XX  
Contro XXXXXXXXXXXXXXXX  
Formalità a carico della procedura

### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate (sez. Pubblicità Immobiliare) di Cuneo si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel pagamento di:

-€ 294,00 per la cancellazione del pignoramento a favore di "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX" (ovvero € 35,00 di tassa ipotecaria + € 59,00 di imposta di bollo + € 200,00 di imposta ipotecaria in misura fissa);

-€ 844,00 per la cancellazione dell'ipoteca giudiziale a favore di "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX" (ovvero di € 35,00 di tassa ipotecaria + € 59,00 di imposta di bollo + percentuale 0,50% sul valore dell'ipoteca con un minimo fisso di € 200,00 di imposta ipotecaria);

-€ 994,00 per la cancellazione dell'ipoteca giudiziale a favore di "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX" (ovvero di € 35,00 di tassa ipotecaria + € 59,00 di imposta di bollo + percentuale 0,50% sul valore dell'ipoteca con un minimo fisso di € 200,00 di imposta ipotecaria).

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di CUNEO aggiornate al 31/08/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

***Iscrizioni***

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Saluzzo il 21/04/2017  
Reg. gen. 2767 - Reg. part. 335  
Quota: 1/1  
Importo: € 180.000,00  
A favore di XXXXXXXXXXXXXXXX  
Contro XXXXXXXXXXXXXXXX  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 180.000,00  
Rogante: Tribunale di Cuneo  
Data: 13/03/2017  
N° repertorio: 377
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna  
Iscritto a Saluzzo il 10/05/2023  
Reg. gen. 3094 - Reg. part. 301  
Quota: 1/1  
Importo: € 150.000,00  
A favore di XX  
Contro XXXXXXXXXXXXXXXX  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 265.421,00  
Rogante: Tribunale di Cuneo  
Data: 25/05/2022  
N° repertorio: 501/22

***Trascrizioni***

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Saluzzo il 13/07/2023  
Reg. gen. 4936 - Reg. part. 4003  
Quota: 1/1  
A favore di XX  
Contro XXXXXXXXXXXXXXXX  
Formalità a carico della procedura

***Oneri di cancellazione***

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate (sez. Pubblicità Immobiliare) di Cuneo si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel pagamento di:

-€ 294,00 per la cancellazione del pignoramento a favore di "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX" (ovvero € 35,00 di tassa ipotecaria + € 59,00 di imposta di bollo + € 200,00 di imposta ipotecaria in misura fissa);  
-€ 844,00 per la cancellazione dell'ipoteca giudiziale a favore di "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX" (ovvero di € 35,00 di tassa ipotecaria + € 59,00 di imposta di bollo + percentuale 0,50% sul valore dell'ipoteca con un minimo fisso di € 200,00 di imposta ipotecaria);  
-€ 994,00 per la cancellazione dell'ipoteca giudiziale a favore di "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX" (ovvero di € 35,00 di tassa ipotecaria + € 59,00 di imposta di bollo + percentuale 0,50% sul valore dell'ipoteca con un minimo fisso di € 200,00 di imposta ipotecaria).

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

### **BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI**

---

Il bene in questione, così come indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica prot. n.ro 6190 rilasciato dal Comune di Saluzzo in data 07/02/2024, ricade in area "Comparto dell'agricoltura di interesse naturalistico "M1" ricadente nel Sistema aree protette fascia fluviale del Po, L.R. 28/1990 e L.R. 65/1985", normato dall'art. 24 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C.

### **BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI**

---

Il bene in questione, così come indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica prot. n.ro 6190 rilasciato dal Comune di Saluzzo in data 07/02/2024, ricade in area "Comparto dell'agricoltura di interesse naturalistico "M1" ricadente nel Sistema aree protette fascia fluviale del Po, L.R. 28/1990 e L.R. 65/1985", normato dall'art. 24 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C.

### **BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI**

---

Il bene in questione, così come indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica prot. n.ro 6190 rilasciato dal Comune di Saluzzo in data 07/02/2024, ricade in area "Comparto dell'agricoltura di interesse naturalistico "M1" ricadente nel Sistema aree protette fascia fluviale del Po, L.R. 28/1990 e L.R. 65/1985", normato dall'art. 24 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C.

### **BENE N° 12 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI, 38**

---

Il bene in questione, così come indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica prot. n.ro 6190 rilasciato dal Comune di Saluzzo in data 07/02/2024, ricade in area "Comparto dell'agricoltura di interesse naturalistico "M1" ricadente nel Sistema aree protette fascia fluviale del Po, L.R. 28/1990 e L.R. 65/1985", normato dall'art. 24 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C.

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

### **BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI**

---

Trattasi di terreni ad uso agricolo su cui non risultano edificati fabbricati. Si segnala che l'appezzamento risulta in parte interessato da una linea elettrica aerea. Si segnala inoltre che, sulla mappa catastale, è rappresentato, al confine ovest dell'appezzamento in questione, un canale non più riscontrabile in sito in quanto, a dichiarazione della proprietà, lo stesso risulta intubato da anni.

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

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

#### **BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI**

---

Trattasi di terreni ad uso agricolo su cui non risultano edificati fabbricati. Si segnala inoltre che, sulla mappa catastale, è rappresentato, al confine est dell'appezzamento in questione, un canale non più riscontrabile in sito in quanto, a dichiarazione della proprietà, lo stesso risulta intubato da anni.

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

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

#### **BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI**

---

Trattasi di terreni ad uso agricolo su cui non risultano edificati fabbricati; è presente una recinzione in rete metallica sostenuta da pali infissi al suolo. Si segnala che l'appezzamento risulta in parte interessato da una

linea elettrica aerea.

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

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

#### **BENE N° 12 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI, 38**

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

Dalla ricerca effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Saluzzo, conseguente alla richiesta di accesso agli atti, relativamente al bene in oggetto, risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi edilizi:

1) Pratica di Condonò Edilizio L. 47/1985 n.ro PE/C N. 926/c con Concessione in sanatoria n.ro 85/2000 rilasciata in data 04/11/2000 relativa alla sanatoria di "Costruzione di tettoia ad uso artigianale" ora denominata sulla planimetria catastale "Magazzino".

Non sono presenti agli atti altri provvedimenti edilizi rilasciati rispetto all'immobile oggetto di stima. Risulta pertanto che, a parte il magazzino originario di cui al punto precedente, tutti quanti gli altri fabbricati presenti sono stati realizzati (in epoca recente) in modo totalmente abusivo. Parte degli stessi sono stati oggetto di due specifiche ordinanze di demolizione e rimessa in pristino emesse dal Comune di Saluzzo (Ordinanza n.ro 43 del 27/03/2003 e Ordinanza n.ro 104/2008 del 11/09/2008), a cui, alla data del sopralluogo, non si era ancora ottemperato.

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

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

A seguito di sopralluogo si riscontra che, rispetto alle planimetrie costituenti l'ultimo titolo edilizio rilasciato, lo stato dei luoghi appare quasi totalmente difforme.

Si rilava infatti la presenza di numerosi fabbricati, per la maggior parte, di pessima qualità edilizia e totalmente abusivi (n.ro 4 tettoie e n.ro 4 stalle).

Si riscontra inoltre la difformità del locale ad uso magazzino rispetto alla Concessione in sanatoria rilasciata, la quale era riferita ad una tettoia aperta che, alla data del sopralluogo, risultava completamente chiusa sui 4 lati.

Ai fini della valutazione immobiliare pertanto si precisa che sarà conteggiata solamente la superficie commerciale dell'unico locale in possesso di originario titolo abilitativo edilizio (magazzino originario già oggetto di condono edilizio). Le restanti porzioni di immobili, abusivi e, per la maggior parte, di pessima qualità edilizia, dovranno essere demoliti in quanto già oggetto di due specifiche ordinanze di demolizione e rimessa in pristino emesse dal Comune di Saluzzo (Ordinanza n.ro 43 del 27/03/2003 e Ordinanza n.ro 104/2008 del 11/09/2008), a cui, alla data del sopralluogo, non si era ancora ottemperato.

Per la regolarizzazione delle difformità alla tettoia oggetto di precedente sanatoria, ora magazzino, necessita l'ottenimento di un permesso di costruire in sanatoria con autorizzazione paesaggistica in sanatoria che, presumibilmente, comporterà un versamento di 5.000,00 euro a titolo di oblazione, mentre per la redazione della pratica si stima un costo totale di 3.500,00 euro.

Si segnala inoltre che l'immobile risulta in parte interessato da una linea elettrica aerea.

## **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

### **BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Su dichiarazione del proprietario esecutato si precisa che i terreni agricoli a seminativo oggetto di stima non sono concessi in affitto ma condotti dal proprietario esecutato.

### **BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Su dichiarazione del proprietario esecutato si precisa che i terreni agricoli a seminativo oggetto di stima non sono concessi in affitto ma condotti dal proprietario esecutato.

### **BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Su dichiarazione del proprietario esecutato si precisa che il terreno agricolo a prato, oggetto di stima, non è concesso in affitto ma condotto dallo stesso.

### **BENE N° 12 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI, 38**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Su dichiarazione del proprietario esecutato si precisa che l'immobile oggetto di stima non è concesso in affitto ma condotto dallo stesso.



## LOTTO 5

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 13** - Appartamento ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 38/1
- **Bene N° 14** - Cantina ubicata a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 38/1
- **Bene N° 15** - Cantina ubicata a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 38/1
- **Bene N° 16** - Magazzino ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 38
- **Bene N° 17** - Appartamento ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 38/2
- **Bene N° 18** - Garage ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 38
- **Bene N° 19** - Area urbana ubicata a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 38
- **Bene N° 20** - Area urbana ubicata a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 38

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI, 38/1**

---

Proprietà per l'intero di unità immobiliare urbana di civile abitazione, ubicata nel Comune di Saluzzo (CN), in Via Frazione dei Romani, 38/1.

L'unità immobiliare oggetto di stima fa parte di un più ampio fabbricato in linea (ex cascinale), che si eleva per tre piani fuori terra oltre a piano interrato ed è formata da:

-al piano primo (rialzato): appartamento disposto su due piani composto da ingresso su sala pranzo, cucina, soggiorno e bagno, accessibile tramite vano scala di servizio anche ai locali scantinati ove risulta ubicata la centrale termica a legna;

-al piano secondo: vano scala, n.ro due camere, bagno, balcone e ampio terrazzo.

La struttura risulta essere di tipo misto parte in muratura portante e parte costituita da ossatura in calcestruzzo armato, orizzontamenti e tetto in latero cemento e manto di copertura in coppi, il vano scala presenta ringhiera parte in ferro e parte in legno, pavimentazione mista parte in lastre di marmo e parte in piastrelle ceramiche in mediocri condizioni, i paramenti esterni sono intonacati e tinteggiati in scarse condizioni.

L'appartamento oggetto di stima, al momento del sopralluogo, risulta dotato degli impianti essenziali, ma non allacciato alle reti idropotabile e fognaria (la proprietà dichiara che l'acqua potabile è garantita da pozzo privato e le acque reflue sono allacciate ad una fossa imhoff), si presenta in scarse condizioni manutentive, con pavimentazioni in piastrelle ceramiche, pareti in parte tinteggiate e in parte rivestite con materiale ceramico (bagno e cucina), serramenti esterni con persiane in legno e porte interne in legno.

Caratteristiche zona: l'immobile risulta ubicato in una zona agricola, decentrata rispetto al centro urbano del Comune di Saluzzo (CN), denominata Via Frazione dei Romani e posta al confine nord del territorio comunale in prossimità del fiume Po.

Traffico: locale, con presenza, nelle immediate vicinanze, della S.P. n.ro 589 dei Laghi di Avigliana.

Servizi della zona: il Comune di Saluzzo, posto a circa 7 km dal bene oggetto di stima, in generale, è dotato di tutti i principali servizi e delle principali attrezzature.

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.

I dati riportati sono riferiti alla data in cui sono stati acquisiti a seguito di sopralluogo effettuato in data 18 dicembre 2023.

#### **BENE N° 14 - CANTINA UBICATA A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI, 38/1**

---

Proprietà per l'intero di unità immobiliare urbana ad uso cantina, ubicata nel Comune di Saluzzo (CN), in Via Frazione dei Romani, 38/1.

L'unità immobiliare oggetto di stima fa parte di un più ampio fabbricato in linea (ex cascinale), che si eleva per tre piani fuori terra oltre a piano interrato ed è formata da:

-al piano seminterrato: locale ad uso cantina.

La struttura risulta essere di tipo misto parte in muratura portante e parte costituita da ossatura in calcestruzzo armato, orizzontamenti e tetto in latero cemento e manto di copertura in coppi, il vano scala presenta ringhiera parte in ferro e parte in legno, pavimentazione mista parte in lastre di marmo e parte in piastrelle ceramiche in mediocri condizioni, i paramenti esterni sono intonacati e tinteggiati in scarse condizioni.

La cantina oggetto di stima, al momento del sopralluogo, risulta dotata del solo impianto elettrico, si presenta in pessime condizioni manutentive, con pavimentazioni in piastrelle ceramiche, pareti in parte tinteggiate e in parte rivestite in materiale ceramico serramenti esterni e porte interne in ferro.

Caratteristiche zona: l'immobile risulta ubicato in una zona agricola, decentrata rispetto al centro urbano del Comune di Saluzzo (CN), denominata Via Frazione dei Romani e posta al confine nord del territorio comunale in prossimità del fiume Po.

Traffico: locale, con presenza, nelle immediate vicinanze, della S.P. n.ro 589 dei Laghi di Avigliana.

Servizi della zona: il Comune di Saluzzo, posto a circa 7 km dal bene oggetto di stima, in generale, è dotato di tutti i principali servizi e delle principali attrezzature.

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.

I dati riportati sono riferiti alla data in cui sono stati acquisiti a seguito di sopralluogo effettuato in data 18 dicembre 2023.

#### **BENE N° 15 - CANTINA UBICATA A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI, 38/1**

---

Proprietà per l'intero di unità immobiliare urbana ad uso cantina, ubicata nel Comune di Saluzzo (CN), in Via Frazione dei Romani, 38/1.

L'unità immobiliare oggetto di stima fa parte di un più ampio fabbricato in linea (ex cascinale), che si eleva per tre piani fuori terra oltre a piano interrato ed è formata da:

-al piano seminterrato: locale ad uso cantina.

La struttura risulta essere di tipo misto parte in muratura portante e parte costituita da ossatura in

calcestruzzo armato, orizzontamenti e tetto in latero cemento e manto di copertura in coppi, il vano scala presenta ringhiera parte in ferro e parte in legno, pavimentazione mista parte in lastre di marmo e parte in piastrelle ceramiche in mediocri condizioni, i paramenti esterni sono intonacati e tinteggiati in scarse condizioni.

La cantina oggetto di stima, al momento del sopralluogo, risulta dotata del solo impianto elettrico, si presenta in pessime condizioni manutentive, con pavimentazioni in battuto di cemento, pareti intonacate e tinteggiate e porte interne in ferro.

Caratteristiche zona: l'immobile risulta ubicato in una zona agricola, decentrata rispetto al centro urbano del Comune di Saluzzo (CN), denominata Via Frazione dei Romani e posta al confine nord del territorio comunale in prossimità del fiume Po.

Traffico: locale, con presenza, nelle immediate vicinanze, della S.P. n.ro 589 dei Laghi di Avigliana.

Servizi della zona: il Comune di Saluzzo, posto a circa 7 km dal bene oggetto di stima, in generale, è dotato di tutti i principali servizi e delle principali attrezzature.

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.

I dati riportati sono riferiti alla data in cui sono stati acquisiti a seguito di sopralluogo effettuato in data 18 dicembre 2023.

### **BENE N° 16 - MAGAZZINO UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI, 38**

Proprietà per l'intero di unità immobiliare urbana ad uso magazzino, ubicata nel Comune di Saluzzo (CN), in Via Frazione dei Romani, 38/1.

L'unità immobiliare oggetto di stima fa parte di un più ampio fabbricato in linea (ex cascinale), che si eleva per tre piani fuori terra oltre a piano interrato ed è formata da:

-al piano terreno: ampio locale ad uso magazzino.

La struttura risulta essere di tipo misto parte in muratura portante e parte costituita da ossatura in calcestruzzo armato, orizzontamenti e tetto in latero cemento e manto di copertura in coppi, i paramenti esterni sono intonacati e tinteggiati in scarse condizioni.

Il magazzino oggetto di stima, al momento del sopralluogo, risulta dotato del solo impianto elettrico, si presenta in pessime condizioni manutentive, con pavimentazioni in battuto di cemento, pareti intonacate e tinteggiate e serramenti in ferro.

Caratteristiche zona: l'immobile risulta ubicato in una zona agricola, decentrata rispetto al centro urbano del Comune di Saluzzo (CN), denominata Via Frazione dei Romani e posta al confine nord del territorio comunale in prossimità del fiume Po.

Traffico: locale, con presenza, nelle immediate vicinanze, della S.P. n.ro 589 dei Laghi di Avigliana.

Servizi della zona: il Comune di Saluzzo, posto a circa 7 km dal bene oggetto di stima, in generale, è dotato di tutti i principali servizi e delle principali attrezzature.

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.

I dati riportati sono riferiti alla data in cui sono stati acquisiti a seguito di sopralluogo effettuato in data 18 dicembre 2023.

### **BENE N° 17 - APPARTAMENTO UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI, 38/2**

---

Proprietà per l'intero di unità immobiliare urbana di civile abitazione, ubicata nel Comune di Saluzzo (CN), in Via Frazione dei Romani, 38/2.

L'unità immobiliare oggetto di stima fa parte di un più ampio fabbricato in linea (ex cascinale), che si eleva per tre piani fuori terra oltre a piano interrato ed è formata da:

-al piano terreno: appartamento, disposto su due piani, composto da ingresso, n.ro due cantine, ripostiglio, locale di sgombero e vano scala (con sottoscala) per l'accesso al piano primo;

-al piano primo: vano scala, disimpegno, ingresso, soggiorno, bagno, cucina, ripostiglio, n.ro due camere, balcone, terrazzo scoperto e terrazzo coperto (ora trasformato abusivamente in una terza camera e un secondo bagno).

La struttura risulta essere di tipo misto parte in muratura portante e parte costituita da ossatura in calcestruzzo armato, orizzontamenti e tetto in latero cemento e manto di copertura in coppi, il vano scala presenta ringhiera in ferro, pavimentazione in lastre di pietra in buone condizioni; i paramenti esterni sono intonacati e tinteggiati in mediocri condizioni.

L'appartamento oggetto di stima, al momento del sopralluogo, risulta dotato degli impianti essenziali, ma non allacciato alle reti idropotabile e fognaria (la proprietà dichiara che l'acqua potabile è garantita da pozzo privato e le acque reflue sono allacciate ad una fossa imhoff), si presenta in discrete condizioni manutentive, con pavimentazioni in piastrelle ceramiche e legno, pareti in parte tinteggiate e in parte rivestite con materiale ceramico (bagno e cucina), serramenti esterni con persiane in legno e porte interne in legno.

Caratteristiche zona: l'immobile risulta ubicato in una zona agricola, decentrata rispetto al centro urbano del Comune di Saluzzo (CN), denominata Via Frazione dei Romani e posta al confine nord del territorio comunale in prossimità del fiume Po.

Traffico: locale, con presenza, nelle immediate vicinanze, della S.P. n.ro 589 dei Laghi di Avigliana.

Servizi della zona: il Comune di Saluzzo, posto a circa 7 km dal bene oggetto di stima, in generale, è dotato di tutti i principali servizi e delle principali attrezzature.

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.

I dati riportati sono riferiti alla data in cui sono stati acquisiti a seguito di sopralluogo effettuato in data 18 dicembre 2023.

### **BENE N° 18 - GARAGE UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI, 38**

---

Proprietà per l'intero di unità immobiliare urbana ad uso autorimessa, ubicata nel Comune di Saluzzo (CN), in Via Frazione dei Romani, 38.

L'unità immobiliare oggetto di stima fa parte di un più ampio fabbricato in linea (ex cascinale), che si eleva per tre piani fuori terra oltre a piano interrato ed è formata da:

-al piano terreno: ampio locale ad uso autorimessa.

La struttura risulta essere di tipo misto parte in muratura portante e parte costituita da ossatura in calcestruzzo armato, orizzontamenti e tetto in latero cemento e manto di copertura in coppi, i paramenti esterni sono intonacati e tinteggiati in scarse condizioni.

L'autorimessa oggetto di stima, al momento del sopralluogo, risulta dotata del solo impianto elettrico, si presenta in mediocri condizioni manutentive, con pavimentazioni in battuto di cemento, pareti intonacate e tinteggiate e serramenti in ferro.

Caratteristiche zona: l'immobile risulta ubicato in una zona agricola, decentrata rispetto al centro urbano del Comune di Saluzzo (CN), denominata Via Frazione dei Romani e posta al confine nord del territorio comunale in prossimità del fiume Po.

Traffico: locale, con presenza, nelle immediate vicinanze, della S.P. n.ro 589 dei Laghi di Avigliana.

Servizi della zona: il Comune di Saluzzo, posto a circa 7 km dal bene oggetto di stima, in generale, è dotato di tutti i principali servizi e delle principali attrezzature.

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.

I dati riportati sono riferiti alla data in cui sono stati acquisiti a seguito di sopralluogo effettuato in data 18 dicembre 2023.

#### **BENE N° 19 - AREA URBANA UBICATA A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI, 38**

Proprietà per l'intero di unità immobiliare urbana ad uso area urbana, ubicata nel Comune di Saluzzo (CN), in Via Frazione dei Romani, 38.

L'unità immobiliare oggetto di stima fa parte di un più ampio fabbricato in linea (ex cascinale), che si eleva per tre piani fuori terra oltre a piano interrato ed è formata da:

-al piano terreno: area urbana di 372 mq, posta a contorno su tre lati (nord, est e sud) del fabbricato principale e pertinenziale allo stesso.

La area risulta quasi totalmente pavimentata in conglomerato cementizio e/o bituminoso; su parte della stessa, lungo il confine nord, risulta edificata abusivamente, nella parte sottostante al terrazzo, una muratura di tamponamento finalizzata alla realizzazione di una piccola autorimessa che dovrà essere oggetto di demolizione.

Caratteristiche zona: l'immobile risulta ubicato in una zona agricola, decentrata rispetto al centro urbano del Comune di Saluzzo (CN), denominata Via Frazione dei Romani e posta al confine nord del territorio comunale in prossimità del fiume Po.

Traffico: locale, con presenza, nelle immediate vicinanze, della S.P. n.ro 589 dei Laghi di Avigliana.

Servizi della zona: il Comune di Saluzzo, posto a circa 7 km dal bene oggetto di stima, in generale, è dotato di tutti i principali servizi e delle principali attrezzature.

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.

I dati riportati sono riferiti alla data in cui sono stati acquisiti a seguito di sopralluogo effettuato in data 18 dicembre 2023.

---

**BENE N° 20 - AREA URBANA UBIcata A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI, 38**

---

Proprietà per l'intero di unità immobiliare urbana ad uso area urbana, ubicata nel Comune di Saluzzo (CN), in Via Frazione dei Romani, 38.

L'unità immobiliare oggetto di stima fa parte di un più ampio fabbricato in linea (ex cascinale), che si eleva per tre piani fuori terra oltre a piano interrato ed è formata da:

-al piano terreno: area urbana di 1.390 mq, posta a contorno su due lati (nord e est) del fabbricato principale e pertinenziale allo stesso.

La area risulta in parte pavimentata in conglomerato cementizio e/o bituminoso e utilizzata come a strada di accesso, mentre la maggior parte si presenta a verde incolto e interamente recintata con muro in calcestruzzo, una ulteriore piccola porzione, posta ad est della strada di accesso, recintata da rete metallica su basamento in calcestruzzo, è utilizzata come orto.

Sulla parte a verde incolto, posta sul lato nord rispetto al corpo di fabbrica principale, risulta edificato abusivamente, un fabbricato ad uso tettoia/magazzino, di circa 82 mq, che dovrà essere oggetto di demolizione. Caratteristiche zona: l'immobile risulta ubicato in una zona agricola, decentrata rispetto al centro urbano del Comune di Saluzzo (CN), denominata Via Frazione dei Romani e posta al confine nord del territorio comunale in prossimità del fiume Po.

Traffico: locale, con presenza, nelle immediate vicinanze, della S.P. n.ro 589 dei Laghi di Avigliana.

Servizi della zona: il Comune di Saluzzo, posto a circa 7 km dal bene oggetto di stima, in generale, è dotato di tutti i principali servizi e delle principali attrezzature.

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.

I dati riportati sono riferiti alla data in cui sono stati acquisiti a seguito di sopralluogo effettuato in data 18 dicembre 2023 e in data 9 luglio 2024.

---

**COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

---

**BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBIcato A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI, 38/1**

---

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

**BENE N° 14 - CANTINA UBICATA A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI, 38/1**

---

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

**BENE N° 15 - CANTINA UBICATA A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI, 38/1**

---

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

**BENE N° 16 - MAGAZZINO UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI, 38**

---

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

**BENE N° 17 - APPARTAMENTO UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI, 38/2**

---

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

**BENE N° 18 - GARAGE UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI, 38**

---

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

**BENE N° 19 - AREA URBANA UBICATA A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI, 38**

---

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

**BENE N° 20 - AREA URBANA UBICATA A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI, 38**

---

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

**TITOLARITÀ**

---

**BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI, 38/1**

---

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

- XXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
12037 - SALUZZO (CN)  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

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

- XXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



Dati desunti dall'atto di provenienza a rogito Notaio QUAGLIA Elio di Saluzzo in data 24/12/1994 Rep. n.ro 12136 Racc. n.ro 2004.

**BENE N° 14 - CANTINA UBICATA A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI, 38/1**

---

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

- XXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
12037 - SALUZZO (CN)  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

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

- XXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Dati desunti dall'atto di provenienza a rogito Notaio QUAGLIA Elio di Saluzzo in data 24/12/1994 Rep. n.ro 12136 Racc. n.ro 2004.

**BENE N° 15 - CANTINA UBICATA A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI, 38/1**

---

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

- XXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
12037 - SALUZZO (CN)  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

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

- XXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Dati desunti dall'atto di provenienza a rogito Notaio QUAGLIA Elio di Saluzzo in data 24/12/1994 Rep. n.ro 12136 Racc. n.ro 2004.

**BENE N° 16 - MAGAZZINO UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI, 38**

---

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

- XXXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
12037 - SALUZZO (CN)  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

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

- XXXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Dati desunti dall'atto di provenienza a rogito Notaio QUAGLIA Elio di Saluzzo in data 24/12/1994 Rep. n.ro 12136 Racc. n.ro 2004.

**BENE N° 17 - APPARTAMENTO UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI, 38/2**

---

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

- XXXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
12037 - SALUZZO (CN)  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

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

- XXXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Dati desunti dall'atto di provenienza a rogito Notaio QUAGLIA Elio di Saluzzo in data 24/12/1994 Rep. n.ro 12136 Racc. n.ro 2004.

**BENE N° 18 - GARAGE UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI, 38**

---

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

- XXXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
12037 - SALUZZO (CN)  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

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

- XXXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Dati desunti dall'atto di provenienza a rogito Notaio QUAGLIA Elio di Saluzzo in data 24/12/1994 Rep. n.ro 12136 Racc. n.ro 2004.

**BENE N° 19 - AREA URBANA UBICATA A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI, 38**

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

- XXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
12037 - SALUZZO (CN)  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

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

- XXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Dati desunti dall'atto di provenienza a rogito Notaio QUAGLIA Elio di Saluzzo in data 24/12/1994 Rep. n.ro 12136 Racc. n.ro 2004.

**BENE N° 20 - AREA URBANA UBICATA A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI, 38**

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

- XXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
12037 - SALUZZO (CN)  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

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

- XXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Dati desunti dall'atto di provenienza a rogito Notaio QUAGLIA Elio di Saluzzo in data 24/12/1994 Rep. n.ro 12136 Racc. n.ro 2004.

**CONFINI**

**BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI, 38/1**

---

1) Porzione di appartamento al piano primo (rialzato): a nord magazzino di cui al foglio n.ro 12, particella n.ro 49, sub n.ro 22, a est e a sud vuoto su area urbana di cui al foglio n.ro 12, particella n.ro 49, sub n.ro 29 e a ovest a appartamento di cui al foglio n.ro 12, particella n.ro 49, sub n.ro 27;

2) Porzione di appartamento al piano secondo: a nord, a est e a sud vuoto su area urbana di cui al foglio n.ro 12, particella n.ro 49, sub n.ro 29 e a ovest a appartamento di cui al foglio n.ro 12, particella n.ro 49, sub n.ro 27.

**BENE N° 14 - CANTINA UBICATA A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI, 38/1**

---

1) Cantina al piano seminterrato: a nord disimpegno di accesso alle cantine, a est cantina di cui al foglio n.ro 12, particella n.ro 49, sub n.ro 19, a sud terrapieno verso area urbana di cui al foglio n.ro 12, particella n.ro 49, sub n.ro 29 e a ovest a vano scala di accesso alle cantine.

**BENE N° 15 - CANTINA UBICATA A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI, 38/1**

---

1) Cantina al piano seminterrato: a nord terrapieno sotto magazzino di cui al foglio n.ro 12, particella n.ro 49, sub n.ro 22, a est e sud terrapieno verso area urbana di cui al foglio n.ro 12, particella n.ro 49, sub n.ro 29 e a ovest cantina di cui al foglio n.ro 12, particella n.ro 49, sub n.ro 18 e disimpegno di accesso alle cantine.

**BENE N° 16 - MAGAZZINO UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI, 38**

---

1) Magazzino al piano terra: a nord e ad est area urbana di cui al foglio n.ro 12, particella n.ro 49, sub n.ro 29, a sud appartamenti e autorimessa di cui al foglio n.ro 12, particella n.ro 49, sub n.ro 25, 26 e 27 e a ovest altra proprietà di cui al foglio n.ro 12, particella n.ro 49, sub n.ro 21.

**BENE N° 17 - APPARTAMENTO UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI, 38/2**

---

1) Porzione di appartamento al piano terra: a nord magazzino di cui al foglio n.ro 12, particella n.ro 49, sub n.ro 22, a est appartamento di cui al foglio n.ro 12, particella n.ro 49, sub n.ro 25, a sud area urbana di cui al foglio n.ro 12, particella n.ro 49, sub n.ro 29 a ovest autorimessa di cui al foglio n.ro 12, particella n.ro 49, sub n.ro 26;

2) Porzione di appartamento al piano primo: a nord vuoto su area urbana di cui al foglio n.ro 12, particella n.ro 49, sub n.ro 29, a est appartamento di cui al foglio n.ro 12, particella n.ro 49, sub n.ro 25, a sud vuoto su area urbana di cui al foglio n.ro 12, particella n.ro 49, sub n.ro 29 e a ovest altra proprietà di cui al foglio n.ro 12, particella n.ro 49, sub n.ro 24.

**BENE N° 18 - GARAGE UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI, 38**

---

1) Magazzino al piano terra: a nord magazzino di cui al foglio n.ro 12, particella n.ro 49, sub n.ro 22, a est appartamento di cui al foglio n.ro 12, particella n.ro 49, sub n.ro 27, a sud area urbana di cui al foglio n.ro 12, particella n.ro 49, sub n.ro 29 e a ovest altra proprietà di cui al foglio n.ro 12, particella n.ro 49, sub n.ro 21.

**BENE N° 19 - AREA URBANA UBICATA A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI, 38**

1) Area urbana: a nord altra area urbana di cui al foglio n.ro 12, particella n.ro 4, sub n.ro 1, a est altra area urbana di cui al foglio n.ro 12, particella n.ro 4, sub n.ro 1 e altra proprietà di cui al foglio n.ro 12 particella n.ro 71, a sud altra proprietà di cui al foglio n.ro 12 particella n.ro 48 e a ovest altra area urbana di cui al foglio n.ro 12, particella n.ro 49, sub n.ro 28.

**BENE N° 20 - AREA URBANA UBICATA A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI, 38**

1) Area urbana: a nord con le particelle n.ri 32 e 2 del medesimo foglio n.ro 12, a est con le particelle n.ri 176 e 71 del medesimo foglio n.ro 12, a sud con le particelle n.ri 71 e 49 del medesimo foglio n.ro 12 e a ovest con le particelle n.ri 49 e 4 sub 2 del medesimo foglio n.ro 12.

**CONSISTENZA****BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI, 38/1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione P1	80,00 mq	90,00 mq	1	90,00 mq	2,60 m	+ 1
Abitazione P2	65,00 mq	77,00 mq	1	77,00 mq	2,85 m	+ 2
Balcone scoperto	4,00 mq	4,50 mq	0,25	1,13 mq	2,85 m	+ 2
Terrazza	75,00 mq	78,00 mq	0,15	11,70 mq	2,85 m	+ 2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>179,83 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>179,83 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Dati desunti dalla planimetrie catastali e dalle verifiche esperite in sede di sopralluogo.

**BENE N° 14 - CANTINA UBICATA A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI, 38/1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	15,50 mq	19,50 mq	0,20	3,90 mq	2,60 m	- 1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>3,90 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	

<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>3,90 mq</b>	
--	----------------	--

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Dati desunti dalla planimetrie catastali e dalle verifiche esperite in sede di sopralluogo.

**BENE N° 15 - CANTINA UBICATA A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI, 38/1**

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Netta</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Convenzionale</b>	<b>Altezza</b>	<b>Piano</b>
Cantina	19,00 mq	25,00 mq	0,20	5,00 mq	2,60 m	- 1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>5,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	%	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>5,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Dati desunti dalla planimetrie catastali e dalle verifiche esperite in sede di sopralluogo.

**BENE N° 16 - MAGAZZINO UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI, 38**

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Netta</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Convenzionale</b>	<b>Altezza</b>	<b>Piano</b>
Magazzino	122,00 mq	140,00 mq	1	140,00 mq	3,60 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>140,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	%	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>140,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Dati desunti dalla planimetrie catastali e dalle verifiche esperite in sede di sopralluogo.

**BENE N° 17 - APPARTAMENTO UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI, 38/2**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locali accessori P T	59,00 mq	67,00 mq	0,80	53,60 mq	2,80 m	T
Abitazione P 1	96,00 mq	108,00 mq	1	108,00 mq	2,90 m	+ 1
Balcone scoperto	20,00 mq	22,00 mq	0,25	5,50 mq	2,90 m	+ 1
Terrazza	62,00 mq	65,00 mq	0,15	9,75 mq	2,85 m	+ 1
Soffitta	25,00 mq	31,00 mq	0,40	12,40 mq	2,00 m	+ 1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>189,25 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>189,25 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Dati desunti dalla planimetrie catastali e dalle verifiche esperite in sede di sopralluogo.

**BENE N° 18 - GARAGE UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI, 38**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	33,00 mq	39,00 mq	1	39,00 mq	3,80 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>39,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>39,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Dati desunti dalla planimetrie catastali e dalle verifiche esperite in sede di sopralluogo.

**BENE N° 19 - AREA URBANA UBICATA A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI, 38**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Area Urbana	372,00 mq	372,00 mq	1	372,00 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>372,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	

<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>372,00 mq</b>	
--	------------------	--

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Dati desunti dalla planimetrie catastali e dalle verifiche esperite in sede di sopralluogo.

**BENE N° 20 - AREA URBANA UBICATA A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI, 38**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Area Urbana	1390,00 mq	1390,00 mq	1	1390,00 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>1390,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>1390,00 mq</b>		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Dati desunti dalle mappe e visure catastali e dalle verifiche esperite in sede di sopralluogo. Vengono conteggiate solamente le superfici commerciali del terreno pertinenziale (non edificabile), su cui risulta abusivamente edificato il magazzino/tettoia di pessima qualità edilizia che dovrà essere oggetto di demolizione.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

**BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI, 38/1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/12/1994 al 19/08/2005	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietario per la quota di 1/1; XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX usufruttuaria per la quota di 1/1.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 55, Sub. 15 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5.5 Rendita € 525,49 Piano 1 2
Dal 19/08/2005 al 31/08/2024	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietario per la quota di 1/1; XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX usufruttuaria per la quota di 1/1.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 49, Sub. 25, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5.5 Superficie catastale 126 mq Rendita € 525,49 Piano 1 2



Dati catastali desunti dalle visure catastali storiche in data 19/06/2024 e 14/08/2024. Si segnala che l'intestazione catastale, erroneamente, riporta ancora l'usufrutto per la quota di 1/1 in capo alla Signora XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (madre dell'esecutato) la quale è deceduta in data XXXXXXXXXX, risulterà pertanto necessario predisporre la Riunione di Usufrutto. Si segnala inoltre che, sulla visura catastale è riportato il titolo di provenienza in modo errato in quanto l'atto notarile, correttamente, risulta a rogito del Notaio QUAGLIA Elio di Saluzzo e non, come erroneamente indicato, a rogito del Notaio BONANNO Carlo di Saluzzo.

**BENE N° 14 - CANTINA UBICATA A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI, 38/1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/12/1994 al 19/08/2005	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietario per la quota di 1/1; XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX usufruttuaria per la quota di 1/1.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 55, Sub. 5 Categoria C2 Cl.3, Cons. 16 Rendita € 33,05 Piano S
Dal 19/08/2005 al 31/08/2024	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietario per la quota di 1/1; XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX usufruttuaria per la quota di 1/1.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 49, Sub. 18, Zc. 1 Categoria C2 Cl.3, Cons. 16 Superficie catastale 19 mq Rendita € 33,05 Piano S1

Dati catastali desunti dalle visure catastali storiche in data 19/06/2024 e 14/08/2024. Si segnala che l'intestazione catastale, erroneamente, riporta ancora l'usufrutto per la quota di 1/1 in capo alla Signora XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (madre dell'esecutato) la quale è deceduta in data XXXXXXXXXX, risulterà pertanto necessario predisporre la Riunione di Usufrutto. Si segnala inoltre che, sulla visura catastale è riportato il titolo di provenienza in modo errato in quanto l'atto notarile, correttamente, risulta a rogito del Notaio QUAGLIA Elio di Saluzzo e non, come erroneamente indicato, a rogito del Notaio BONANNO Carlo di Saluzzo.

**BENE N° 15 - CANTINA UBICATA A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI, 38/1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/12/1994 al 19/08/2005	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietario per la quota di 1/1; XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX usufruttuaria per la quota di 1/1.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 55, Sub. 6 Categoria C2 Cl.3, Cons. 19 Rendita € 39,25 Piano S
Dal 19/08/2005 al 31/08/2024	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietario per la quota di 1/1; XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX usufruttuaria per la quota di 1/1.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 49, Sub. 19, Zc. 1 Categoria C2 Cl.3, Cons. 19 Superficie catastale 26 mq Rendita € 39,25 Piano S1

Dati catastali desunti dalle visure catastali storiche in data 19/06/2024 e 14/08/2024. Si segnala che l'intestazione catastale, erroneamente, riporta ancora l'usufrutto per la quota di 1/1 in capo alla Signora

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (madre dell'esecutato) la quale è deceduta in data XXXXXXXXXX, risulterà pertanto necessario predisporre la Riunione di Usufrutto. Si segnala inoltre che, sulla visura catastale è riportato il titolo di provenienza in modo errato in quanto l'atto notarile, correttamente, risulta a rogito del Notaio QUAGLIA Elio di Saluzzo e non, come erroneamente indicato, a rogito del Notaio BONANNO Carlo di Saluzzo.

**BENE N° 16 - MAGAZZINO UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI, 38**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/12/1994 al 19/08/2005	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietario per la quota di 1/1; XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX usufruttuaria per la quota di 1/1.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 55, Sub. 11 Categoria C2 Cl.1, Cons. 120 Rendita € 179,73 Piano T
Dal 19/08/2005 al 31/08/2024	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietario per la quota di 1/1; XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX usufruttuaria per la quota di 1/1.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 49, Sub. 22, Zc. 1 Categoria C2 Cl.1, Cons. 120 Superficie catastale 138 mq Rendita € 179,73 Piano T

Dati catastali desunti dalle visure catastali storiche in data 19/06/2024 e 14/08/2024. Si segnala che l'intestazione catastale, erroneamente, riporta ancora l'usufrutto per la quota di 1/1 in capo alla Signora XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (madre dell'esecutato) la quale è deceduta in data XXXXXXXXXX, risulterà pertanto necessario predisporre la Riunione di Usufrutto. Si segnala inoltre che, sulla visura catastale è riportato il titolo di provenienza in modo errato in quanto l'atto notarile, correttamente, risulta a rogito del Notaio QUAGLIA Elio di Saluzzo e non, come erroneamente indicato, a rogito del Notaio BONANNO Carlo di Saluzzo.

**BENE N° 17 - APPARTAMENTO UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI, 38/2**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/03/2004 al 19/08/2005	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietario per la quota di 1/1; XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX usufruttuaria per la quota di 1/1.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 55, Sub. 21 Categoria A2 Cl.1, Cons. 7 Rendita € 488,05 Piano T 2
Dal 19/08/2005 al 31/08/2024	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietario per la quota di 1/1; XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX usufruttuaria per la quota di 1/1.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 49, Sub. 27, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 7 Superficie catastale 151 mq Rendita € 488,05 Piano T 2

Dati catastali desunti dalle visure catastali storiche in data 19/06/2024 e 14/08/2024. Si segnala che l'intestazione catastale, erroneamente, riporta ancora l'usufrutto per la quota di 1/1 in capo alla Signora XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (madre dell'esecutato) la quale è deceduta in data XXXXXXXXXX, risulterà pertanto necessario predisporre la Riunione di Usufrutto.

**BENE N° 18 - GARAGE UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI, 38**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/03/2004 al 19/08/2005	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietario per la quota di 1/1; XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX usufruttuaria per la quota di 1/1.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 55, Sub. 20 Categoria C6 Cl.3, Cons. 34 Rendita € 208,96 Piano T
Dal 19/08/2005 al 31/08/2024	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietario per la quota di 1/1; XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX usufruttuaria per la quota di 1/1.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 49, Sub. 26, Zc. 1 Categoria C6 Cl.3, Cons. 34 Superficie catastale 41 mq Rendita € 208,96 Piano T

Dati catastali desunti dalle visure catastali storiche in data 19/06/2024 e 14/08/2024. Si segnala che l'intestazione catastale, erroneamente, riporta ancora l'usufrutto per la quota di 1/1 in capo alla Signora XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (madre dell'esecutato) la quale è deceduta in data XXXXXXXXXX, risulterà pertanto necessario predisporre la Riunione di Usufrutto.

**BENE N° 19 - AREA URBANA UBICATA A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI, 38**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/08/2005 al 17/02/2010	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietario per la quota di 1/1; XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX usufruttuaria per la quota di 1/1.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 49, Sub. 17 Categoria F1 Superficie catastale 884 mq
Dal 17/02/2010 al 31/08/2024	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietario per la quota di 1/1; XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX usufruttuaria per la quota di 1/1.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 49, Sub. 29 Categoria F1, Cons. 372 Piano T

Dati catastali desunti dalle visure catastali storiche in data 19/06/2024 e 14/08/2024. Si segnala che l'intestazione catastale, erroneamente, riporta ancora l'usufrutto per la quota di 1/1 in capo alla Signora XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (madre dell'esecutato) la quale è deceduta in data XXXXXXXXXX, risulterà pertanto necessario predisporre la Riunione di Usufrutto.

**BENE N° 20 - AREA URBANA UBICATA A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI, 38**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/12/1994 al 31/08/2024	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietario per la quota di 1/1; XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 4, Sub. 1 Categoria F1

	XXXXXXXXXX usufruttuaria per la quota di 1/1.	Superficie catastale 1390 mq
--	---	------------------------------

Dati catastali desunti dalle visure catastali storiche in data 19/06/2024. Si segnala che l'intestazione catastale, erroneamente, riporta ancora l'usufrutto per la quota di 1/1 in capo alla Signora XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (madre dell'esecutato) la quale è deceduta in data XXXXXXXXXXXX, risulterà pertanto necessario predisporre la Riunione di Usufrutto.

## DATI CATASTALI

### BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI, 38/1

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	12	49	25	1	A2	3	5.5	126 mq	525,49 €	1 2		

#### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dati catastali desunti dalle visure catastali storiche in data 19/06/2024 e 14/08/2024. Si segnala che l'intestazione catastale, erroneamente, riporta ancora l'usufrutto per la quota di 1/1 in capo alla Signora XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (madre dell'esecutato) la quale è deceduta in data XXXXXXXXXXXX, risulterà pertanto necessario predisporre la Riunione di Usufrutto.

Si segnala inoltre che, sulla visura catastale è riportato il titolo di provenienza in modo errato in quanto l'atto notarile, correttamente, risulta a rogito del Notaio QUAGLIA Elio di Saluzzo e non, come erroneamente indicato, a rogito del Notaio BONANNO Carlo di Saluzzo. A seguito di sopralluogo si riscontra inoltre che, rispetto alle planimetrie catastali depositate in Catasto Fabbricati, lo stato dei luoghi appare lievemente difforme, si rilevano infatti modeste modifiche al posizionamento di alcune delle partizioni interne oltreché al posizionamento delle aperture. Necessiterà pertanto predisporre adeguata variazione catastale Doc.Fa. per la regolarizzazione delle difformità.

### BENE N° 14 - CANTINA UBICATA A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI, 38/1

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	12	49	18	1	C2	3	16	19 mq	33,05 €	S1		

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dati catastali desunti dalle visure catastali storiche in data 19/06/2024 e 14/08/2024. Si segnala che l'intestazione catastale, erroneamente, riporta ancora l'usufrutto per la quota di 1/1 in capo alla Signora XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (madre dell'esecutato) la quale è deceduta in data XXXXXXXXXXXX, risulterà pertanto necessario predisporre la Riunione di Usufrutto.

Si segnala inoltre che, sulla visura catastale è riportato il titolo di provenienza in modo errato in quanto l'atto notarile, correttamente, risulta a rogito del Notaio QUAGLIA Elio di Saluzzo e non, come erroneamente indicato, a rogito del Notaio BONANNO Carlo di Saluzzo.

A seguito di sopralluogo si riscontra inoltre che, rispetto alle planimetrie catastali depositate in Catasto Fabbricati, lo stato dei luoghi appare lievemente difforme, si rilevano infatti modeste modifiche al posizionamento di alcune delle partizioni interne oltreché al posizionamento delle aperture. Necessiterà pertanto predisporre adeguata variazione catastale Doc.Fa. per la regolarizzazione delle difformità.

### BENE N° 15 - CANTINA UBICATA A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI, 38/1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	49	19	1	C2	3	19	26 mq	39,25 €	S1	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dati catastali desunti dalle visure catastali storiche in data 19/06/2024 e 14/08/2024. Si segnala che l'intestazione catastale, erroneamente, riporta ancora l'usufrutto per la quota di 1/1 in capo alla Signora XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (madre dell'esecutato) la quale è deceduta in data XXXXXXXXXXXX, risulterà pertanto necessario predisporre la Riunione di Usufrutto.

Si segnala inoltre che, sulla visura catastale è riportato il titolo di provenienza in modo errato in quanto l'atto notarile, correttamente, risulta a rogito del Notaio QUAGLIA Elio di Saluzzo e non, come erroneamente indicato, a rogito del Notaio BONANNO Carlo di Saluzzo.

A seguito di sopralluogo si riscontra inoltre che, rispetto alle planimetrie catastali depositate in Catasto Fabbricati, lo stato dei luoghi appare lievemente difforme, si rilevano infatti modeste modifiche al posizionamento di alcune delle partizioni interne oltreché al posizionamento delle aperture. Necessiterà pertanto predisporre adeguata variazione catastale Doc.Fa. per la regolarizzazione delle difformità.

**BENE N° 16 - MAGAZZINO UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI, 38**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	49	22	1	C2	1	120	138 mq	179,73 €	T	

**Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dati catastali desunti dalle visure catastali storiche in data 19/06/2024 e 14/08/2024. Si segnala che l'intestazione catastale, erroneamente, riporta ancora l'usufrutto per la quota di 1/1 in capo alla Signora XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (madre dell'esecutato) la quale è deceduta in data XXXXXXXXXX, risulterà pertanto necessario predisporre la Riunione di Usufrutto.

Si segnala inoltre che, sulla visura catastale è riportato il titolo di provenienza in modo errato in quanto l'atto notarile, correttamente, risulta a rogito del Notaio QUAGLIA Elio di Saluzzo e non, come erroneamente indicato, a rogito del Notaio BONANNO Carlo di Saluzzo.

A seguito di sopralluogo si riscontra inoltre che, rispetto alle planimetrie catastali depositate in Catasto Fabbricati, lo stato dei luoghi appare lievemente difforme, si rilevano infatti modeste modifiche al posizionamento di alcune delle partizioni interne oltreché al posizionamento delle aperture. Necessiterà pertanto predisporre adeguata variazione catastale Doc.Fa. per la regolarizzazione delle difformità.

**BENE N° 17 - APPARTAMENTO UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI, 38/2**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	49	27	1	A2	1	7	151 mq	488,05 €	T 2	

**Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dati catastali desunti dalle visure catastali storiche in data 19/06/2024 e 14/08/2024. Si segnala che l'intestazione catastale, erroneamente, riporta ancora l'usufrutto per la quota di 1/1 in capo alla Signora XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (madre dell'esecutato) la quale è deceduta in data XXXXXXXXXX, risulterà pertanto necessario predisporre la Riunione di Usufrutto.

A seguito di sopralluogo si riscontra inoltre che, rispetto alle planimetrie catastali depositate in Catasto

Fabbricati, lo stato dei luoghi appare parzialmente difforme, si rilevano infatti modifiche al posizionamento di alcune delle partizioni interne, al posizionamento delle aperture e alla trasformazione del terrazzo coperto in camera e bagno. Necessiterà pertanto predisporre adeguata variazione catastale Doc.Fa. per la regolarizzazione delle difformità.

**BENE N° 18 - GARAGE UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI, 38**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	49	26	1	C6	3	34	41 mq	208,96 €	T	

**Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dati catastali desunti dalle visure catastali storiche in data 19/06/2024 e 14/08/2024. Si segnala che l'instestazione catastale, erroneamente, riporta ancora l'usufrutto per la quota di 1/1 in capo alla Signora XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (madre dell'esecutato) la quale è deceduta in data XXXXXXXXXX, risulterà pertanto necessario predisporre la Riunione di Usufrutto.

A seguito di sopralluogo si riscontra inoltre che, rispetto alle planimetrie catastali depositate in Catasto Fabbricati, lo stato dei luoghi appare lievemente difforme, si rilevano infatti modeste modifiche al posizionamento di alcune delle partizioni interne oltreché al posizionamento delle aperture. Necessiterà pertanto predisporre adeguata variazione catastale Doc.Fa. per la regolarizzazione delle difformità.

**BENE N° 19 - AREA URBANA UBICATA A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI, 38**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	49	29		F1		372			T	

**Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dati catastali desunti dalle visure catastali storiche in data 19/06/2024 e 14/08/2024. Si segnala che l'intestazione catastale, erroneamente, riporta ancora l'usufrutto per la quota di 1/1 in capo alla Signora XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (madre dell'esecutato) la quale è deceduta in data XXXXXXXXXX, risulterà pertanto necessario predisporre la Riunione di Usufrutto.

A seguito di sopralluogo si riscontra inoltre che, rispetto alle planimetrie catastali depositate in Catasto Fabbricati, lo stato dei luoghi appare difforme, risulta infatti che su parte della stessa, lungo il confine nord, sia stata edificata abusivamente, nella parte sottostante al terrazzo, una muratura di tamponamento finalizzata alla realizzazione di una piccola autorimessa che dovrà essere oggetto di demolizione. Dovendo quindi procedere alla demolizione della struttura abusiva non necessita la predisposizione di variazione catastale Doc.Fa. per la regolarizzazione delle difformità riscontrate.

**BENE N° 20 - AREA URBANA UBICATA A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI, 38**

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	12	4	1		F1			1390 mq				

**Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dati catastali desunti dalle visure catastali storiche in data 19/06/2024. Si segnala che l'intestazione catastale, erroneamente, riporta ancora l'usufrutto per la quota di 1/1 in capo alla Signora XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (madre dell'esecutato) la quale è deceduta in data XXXXXXXXXX, risulterà pertanto necessario predisporre la Riunione di Usufrutto.

A seguito di sopralluogo e di verifiche esperite presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio di Cuneo, si riscontra che non esiste agli atti la planimetria catastale dell'area urbana. Lo stato dei luoghi appare comunque difforme, risulta infatti edificato abusivamente un fabbricato ad uso tettoia/magazzino, di circa 82 mq, che dovrà essere oggetto di demolizione. Si dovrà pertanto procedere, a seguito della demolizione della struttura abusiva alla predisposizione della planimetria dell'area urbana, attualmente non presente.

**PRECISAZIONI**

**BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI, 38/1**

Così come riportato nell'atto di provenienza a rogito Notaio QUAGLIA Elio di Saluzzo in data 24/12/1994 Rep. n.ro 12136 Racc. n.ro 2004, si richiama l'atto di vincolo di inedificabilità a favore del Comune di Saluzzo a rogito Notaio PODETTI Diego di Saluzzo in data 03/05/1977 (registrato a Saluzzo il giorno 11/05/1977 al n.ro 3039 e trascritto a Saluzzo il 12/05/1977 ai numeri 2649/2184).



**BENE N° 14 - CANTINA UBICATA A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI, 38/1**

---

Così come riportato nell'atto di provenienza a rogito Notaio QUAGLIA Elio di Saluzzo in data 24/12/1994 Rep. n.ro 12136 Racc. n.ro 2004, si richiama l'atto di vincolo di inedificabilità a favore del Comune di Saluzzo a rogito Notaio PODETTI Diego di Saluzzo in data 03/05/1977 (registrato a Saluzzo il giorno 11/05/1977 al n.ro 3039 e trascritto a Saluzzo il 12/05/1977 ai numeri 2649/2184).

**BENE N° 15 - CANTINA UBICATA A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI, 38/1**

---

Così come riportato nell'atto di provenienza a rogito Notaio QUAGLIA Elio di Saluzzo in data 24/12/1994 Rep. n.ro 12136 Racc. n.ro 2004, si richiama l'atto di vincolo di inedificabilità a favore del Comune di Saluzzo a rogito Notaio PODETTI Diego di Saluzzo in data 03/05/1977 (registrato a Saluzzo il giorno 11/05/1977 al n.ro 3039 e trascritto a Saluzzo il 12/05/1977 ai numeri 2649/2184).

**BENE N° 16 - MAGAZZINO UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI, 38**

---

Così come riportato nell'atto di provenienza a rogito Notaio QUAGLIA Elio di Saluzzo in data 24/12/1994 Rep. n.ro 12136 Racc. n.ro 2004, si richiama l'atto di vincolo di inedificabilità a favore del Comune di Saluzzo a rogito Notaio PODETTI Diego di Saluzzo in data 03/05/1977 (registrato a Saluzzo il giorno 11/05/1977 al n.ro 3039 e trascritto a Saluzzo il 12/05/1977 ai numeri 2649/2184).

**BENE N° 17 - APPARTAMENTO UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI, 38/2**

---

Così come riportato nell'atto di provenienza a rogito Notaio QUAGLIA Elio di Saluzzo in data 24/12/1994 Rep. n.ro 12136 Racc. n.ro 2004, si richiama l'atto di vincolo di inedificabilità a favore del Comune di Saluzzo a rogito Notaio PODETTI Diego di Saluzzo in data 03/05/1977 (registrato a Saluzzo il giorno 11/05/1977 al n.ro 3039 e trascritto a Saluzzo il 12/05/1977 ai numeri 2649/2184).

**BENE N° 18 - GARAGE UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI, 38**

---

Così come riportato nell'atto di provenienza a rogito Notaio QUAGLIA Elio di Saluzzo in data 24/12/1994 Rep. n.ro 12136 Racc. n.ro 2004, si richiama l'atto di vincolo di inedificabilità a favore del Comune di Saluzzo a rogito Notaio PODETTI Diego di Saluzzo in data 03/05/1977 (registrato a Saluzzo il giorno 11/05/1977 al n.ro 3039 e trascritto a Saluzzo il 12/05/1977 ai numeri 2649/2184).

**BENE N° 19 - AREA URBANA UBICATA A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI, 38**

---

Così come riportato nell'atto di provenienza a rogito Notaio QUAGLIA Elio di Saluzzo in data 24/12/1994 Rep. n.ro 12136 Racc. n.ro 2004, si richiama l'atto di vincolo di inedificabilità a favore del Comune di Saluzzo a rogito Notaio PODETTI Diego di Saluzzo in data 03/05/1977 (registrato a Saluzzo il giorno 11/05/1977 al n.ro 3039 e trascritto a Saluzzo il 12/05/1977 ai numeri 2649/2184).

**BENE N° 20 - AREA URBANA UBICATA A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI, 38**

---

Così come riportato nell'atto di provenienza a rogito Notaio QUAGLIA Elio di Saluzzo in data 24/12/1994 Rep. n.ro 12136 Racc. n.ro 2004, si richiama l'atto di vincolo di inedificabilità a favore del Comune di Saluzzo a rogito Notaio PODETTI Diego di Saluzzo in data 03/05/1977 (registrato a Saluzzo il giorno 11/05/1977 al n.ro 3039 e trascritto a Saluzzo il 12/05/1977 ai numeri 2649/2184).

## PATTI

---

### **BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI, 38/1**

---

Nulla da specificare salvo quanto indicato negli atti di provenienza, in particolare si richiama l'atto di vincolo di inedificabilità a favore del Comune di Saluzzo a rogito Notaio PODETTI Diego di Saluzzo in data 03/05/1977 (registrato a Saluzzo il giorno 11/05/1977 al n.ro 3039 e trascritto a Saluzzo il 12/05/1977 ai numeri 2649/2184).

### **BENE N° 14 - CANTINA UBICATA A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI, 38/1**

---

Nulla da specificare salvo quanto indicato negli atti di provenienza, in particolare si richiama l'atto di vincolo di inedificabilità a favore del Comune di Saluzzo a rogito Notaio PODETTI Diego di Saluzzo in data 03/05/1977 (registrato a Saluzzo il giorno 11/05/1977 al n.ro 3039 e trascritto a Saluzzo il 12/05/1977 ai numeri 2649/2184).

### **BENE N° 15 - CANTINA UBICATA A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI, 38/1**

---

Nulla da specificare salvo quanto indicato negli atti di provenienza, in particolare si richiama l'atto di vincolo di inedificabilità a favore del Comune di Saluzzo a rogito Notaio PODETTI Diego di Saluzzo in data 03/05/1977 (registrato a Saluzzo il giorno 11/05/1977 al n.ro 3039 e trascritto a Saluzzo il 12/05/1977 ai numeri 2649/2184).

### **BENE N° 16 - MAGAZZINO UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI, 38**

---

Nulla da specificare salvo quanto indicato negli atti di provenienza, in particolare si richiama l'atto di vincolo di inedificabilità a favore del Comune di Saluzzo a rogito Notaio PODETTI Diego di Saluzzo in data 03/05/1977 (registrato a Saluzzo il giorno 11/05/1977 al n.ro 3039 e trascritto a Saluzzo il 12/05/1977 ai numeri 2649/2184).

### **BENE N° 17 - APPARTAMENTO UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI, 38/2**

---

Nulla da specificare salvo quanto indicato negli atti di provenienza, in particolare si richiama l'atto di vincolo di inedificabilità a favore del Comune di Saluzzo a rogito Notaio PODETTI Diego di Saluzzo in data 03/05/1977 (registrato a Saluzzo il giorno 11/05/1977 al n.ro 3039 e trascritto a Saluzzo il 12/05/1977 ai numeri 2649/2184).

### **BENE N° 18 - GARAGE UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI, 38**

---

Nulla da specificare salvo quanto indicato negli atti di provenienza, in particolare si richiama l'atto di vincolo di inedificabilità a favore del Comune di Saluzzo a rogito Notaio PODETTI Diego di Saluzzo in data 03/05/1977 (registrato a Saluzzo il giorno 11/05/1977 al n.ro 3039 e trascritto a Saluzzo il 12/05/1977 ai numeri 2649/2184).

### **BENE N° 19 - AREA URBANA UBICATA A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI, 38**

---

Nulla da specificare salvo quanto indicato negli atti di provenienza, in particolare si richiama l'atto di vincolo di inedificabilità a favore del Comune di Saluzzo a rogito Notaio PODETTI Diego di Saluzzo in data 03/05/1977 (registrato a Saluzzo il giorno 11/05/1977 al n.ro 3039 e trascritto a Saluzzo il 12/05/1977 ai numeri

2649/2184).

---

**BENE N° 20 - AREA URBANA UBICATA A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI, 38**

---

Nulla da specificare salvo quanto indicato negli atti di provenienza, in particolare si richiama l'atto di vincolo di inedificabilità a favore del Comune di Saluzzo a rogito Notaio PODETTI Diego di Saluzzo in data 03/05/1977 (registrato a Saluzzo il giorno 11/05/1977 al n.ro 3039 e trascritto a Saluzzo il 12/05/1977 ai numeri 2649/2184).

---

**STATO CONSERVATIVO**

---

**BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI, 38/1**

---

La struttura risulta essere di tipo misto parte in muratura portante e parte costituita da ossatura in calcestruzzo armato, orizzontamenti e tetto in latero cemento e manto di copertura in coppi, il vano scala presenta ringhiera parte in ferro e parte in legno, pavimentazione mista parte in lastre di marmo e parte in piastrelle ceramiche in mediocri condizioni, i paramenti esterni sono intonacati e tinteggiati in scarse condizioni.

L'appartamento oggetto di stima, al momento del sopralluogo, risulta dotato degli impianti essenziali, ma non allacciato alle reti idropotabile e fognaria (la proprietà dichiara che l'acqua potabile è garantita da pozzo privato e le acque reflue sono allacciate ad una fossa imhoff), si presenta in scarse condizioni manutentive, con pavimentazioni in piastrelle ceramiche, pareti in parte tinteggiate e in parte rivestite con materiale ceramico (bagno e cucina), serramenti esterni con persiane in legno e porte interne in legno.

---

**BENE N° 14 - CANTINA UBICATA A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI, 38/1**

---

La struttura risulta essere di tipo misto parte in muratura portante e parte costituita da ossatura in calcestruzzo armato, orizzontamenti e tetto in latero cemento e manto di copertura in coppi, il vano scala presenta ringhiera parte in ferro e parte in legno, pavimentazione mista parte in lastre di marmo e parte in piastrelle ceramiche in mediocri condizioni, i paramenti esterni sono intonacati e tinteggiati in scarse condizioni.

La cantina oggetto di stima, al momento del sopralluogo, risulta dotata del solo impianto elettrico, si presenta in pessime condizioni manutentive, con pavimentazioni in piastrelle ceramiche, pareti in parte tinteggiate e in parte rivestite in materiale ceramico serramenti esterni e porte interne in ferro.

---

**BENE N° 15 - CANTINA UBICATA A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI, 38/1**

---

La struttura risulta essere di tipo misto parte in muratura portante e parte costituita da ossatura in calcestruzzo armato, orizzontamenti e tetto in latero cemento e manto di copertura in coppi, il vano scala presenta ringhiera parte in ferro e parte in legno, pavimentazione mista parte in lastre di marmo e parte in piastrelle ceramiche in mediocri condizioni, i paramenti esterni sono intonacati e tinteggiati in scarse condizioni.

La cantina oggetto di stima, al momento del sopralluogo, risulta dotata del solo impianto elettrico, si presenta in pessime condizioni manutentive, con pavimentazioni in battuto di cemento, pareti intonacate e tinteggiate e porte interne in ferro.

---

**BENE N° 16 - MAGAZZINO UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI, 38**

---

La struttura risulta essere di tipo misto parte in muratura portante e parte costituita da ossatura in calcestruzzo armato, orizzontamenti e tetto in latero cemento e manto di copertura in coppi, i paramenti esterni sono intonacati e tinteggiati in scarse condizioni.

Il magazzino oggetto di stima, al momento del sopralluogo, risulta dotato del solo impianto elettrico, si presenta in pessime condizioni manutentive, con pavimentazioni in battuto di cemento, pareti intonacate e tinteggiate e serramenti in ferro.

---

#### **BENE N° 17 - APPARTAMENTO UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI, 38/2**

---

La struttura risulta essere di tipo misto parte in muratura portante e parte costituita da ossatura in calcestruzzo armato, orizzontamenti e tetto in latero cemento e manto di copertura in coppi, il vano scala presenta ringhiera in ferro, pavimentazione in lastre di pietra in buone condizioni; i paramenti esterni sono intonacati e tinteggiati in mediocri condizioni.

L'appartamento oggetto di stima, al momento del sopralluogo, risulta dotato degli impianti essenziali, ma non allacciato alle reti idropotabile e fognaria (la proprietà dichiara che l'acqua potabile è garantita da pozzo privato e le acque reflue sono allacciate ad una fossa imhoff), si presenta in discrete condizioni manutentive, con pavimentazioni in piastrelle ceramiche e legno, pareti in parte tinteggiate e in parte rivestite con materiale ceramico (bagno e cucina), serramenti esterni con persiane in legno e porte interne in legno.

---

#### **BENE N° 18 - GARAGE UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI, 38**

---

La struttura risulta essere di tipo misto parte in muratura portante e parte costituita da ossatura in calcestruzzo armato, orizzontamenti e tetto in latero cemento e manto di copertura in coppi, i paramenti esterni sono intonacati e tinteggiati in scarse condizioni.

L'autorimessa oggetto di stima, al momento del sopralluogo, risulta dotata del solo impianto elettrico, si presenta in mediocri condizioni manutentive, con pavimentazioni in battuto di cemento, pareti intonacate e tinteggiate e serramenti in ferro.

---

#### **BENE N° 19 - AREA URBANA UBICATA A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI, 38**

---

La area risulta quasi totalmente pavimentata in conglomerato cementizio e/o bituminoso; su parte della stessa, lungo il confine nord, risulta edificata abusivamente, nella parte sottostante al terrazzo, una muratura di tamponamento finalizzata alla realizzazione di una piccola autorimessa che dovrà essere oggetto di demolizione.

---

#### **BENE N° 20 - AREA URBANA UBICATA A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI, 38**

---

La area risulta in parte pavimentata in conglomerato cementizio e/o bituminoso e utilizzata come a strada di accesso, mentre la maggior parte si presenta a verde incolto e interamente recintata con muro in calcestruzzo, una ulteriore piccola porzione, posta ad est della strada di accesso, recintata da rete metallica su basamento in calcestruzzo, è utilizzata come orto.

Sulla parte a verde incolto, posta sul lato nord rispetto al corpo di fabbrica principale, risulta edificato abusivamente, un fabbricato ad uso tettoia/magazzino, di circa 82 mq, che dovrà essere oggetto di demolizione.

---

### **PARTI COMUNI**

---

---

#### **BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI, 38/1**

---

Non sono presenti parti comuni salvo l'area urbana di cui al foglio n.ro 12, particella n.ro 49, sub. n.ro 29.

**BENE N° 14 - CANTINA UBICATA A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI, 38/1**

---

Non sono presenti parti comuni salvo l'area urbana di cui al foglio n.ro 12, particella n.ro 49, sub. n.ro 29.

**BENE N° 15 - CANTINA UBICATA A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI, 38/1**

---

Non sono presenti parti comuni salvo l'area urbana di cui al foglio n.ro 12, particella n.ro 49, sub. n.ro 29.

**BENE N° 16 - MAGAZZINO UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI, 38**

---

Non sono presenti parti comuni salvo l'area urbana di cui al foglio n.ro 12, particella n.ro 49, sub. n.ro 29.

**BENE N° 17 - APPARTAMENTO UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI, 38/2**

---

Non sono presenti parti comuni salvo l'area urbana di cui al foglio n.ro 12, particella n.ro 49, sub. n.ro 29.

**BENE N° 18 - GARAGE UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI, 38**

---

Non sono presenti parti comuni salvo l'area urbana di cui al foglio n.ro 12, particella n.ro 49, sub. n.ro 29.

**BENE N° 19 - AREA URBANA UBICATA A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI, 38**

---

Non sono presenti parti comuni salvo l'area urbana stessa che risulta essere pertinenziale al fabbricato principale.

**BENE N° 20 - AREA URBANA UBICATA A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI, 38**

---

Non sono presenti parti comuni salvo l'area urbana stessa che risulta essere pertinenziale al fabbricato principale.

**SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

---

**BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI, 38/1**

---

Da un'approfondita della certificazione ipo-catastale fornita non si rilevano servitù e/o altri gravami sull'immobile, salvo quanto indicato negli atti di provenienza, in particolare si richiama l'atto di vincolo di inedificabilità a favore del Comune di Saluzzo a rogito Notaio PODETTI Diego di Saluzzo in data 03/05/1977 (registrato a Saluzzo il giorno 11/05/1977 al n.ro 3039 e trascritto a Saluzzo il 12/05/1977 ai numeri 2649/2184).

Si richiama anche l'atto di provenienza a rogito Notaio QUAGLIA Elio di Saluzzo in data 24/12/1994 Rep. n.ro 12136 Racc. n.ro 2004, in particolare al punto quattordicesimo "disposizioni comuni" in merito alle servitù di passaggio.

**BENE N° 14 - CANTINA UBICATA A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI, 38/1**

---

Da un'approfondita della certificazione ipo-catastale fornita non si rilevano servitù e/o altri gravami sull'immobile, salvo quanto indicato negli atti di provenienza, in particolare si richiama l'atto di vincolo di inedificabilità a favore del Comune di Saluzzo a rogito Notaio PODETTI Diego di Saluzzo in data 03/05/1977 (registrato a Saluzzo il giorno 11/05/1977 al n.ro 3039 e trascritto a Saluzzo il 12/05/1977 ai numeri 2649/2184).

Si richiama anche l'atto di provenienza a rogito Notaio QUAGLIA Elio di Saluzzo in data 24/12/1994 Rep. n.ro 12136 Racc. n.ro 2004, in particolare al punto quattordicesimo "disposizioni comuni" in merito alle servitù di passaggio.

#### **BENE N° 15 - CANTINA UBICATA A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI, 38/1**

---

Da un'approfondita della certificazione ipo-catastale fornita non si rilevano servitù e/o altri gravami sull'immobile, salvo quanto indicato negli atti di provenienza, in particolare si richiama l'atto di vincolo di inedificabilità a favore del Comune di Saluzzo a rogito Notaio PODETTI Diego di Saluzzo in data 03/05/1977 (registrato a Saluzzo il giorno 11/05/1977 al n.ro 3039 e trascritto a Saluzzo il 12/05/1977 ai numeri 2649/2184).

Si richiama anche l'atto di provenienza a rogito Notaio QUAGLIA Elio di Saluzzo in data 24/12/1994 Rep. n.ro 12136 Racc. n.ro 2004, in particolare al punto quattordicesimo "disposizioni comuni" in merito alle servitù di passaggio.

#### **BENE N° 16 - MAGAZZINO UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI, 38**

---

Da un'approfondita della certificazione ipo-catastale fornita non si rilevano servitù e/o altri gravami sull'immobile, salvo quanto indicato negli atti di provenienza, in particolare si richiama l'atto di vincolo di inedificabilità a favore del Comune di Saluzzo a rogito Notaio PODETTI Diego di Saluzzo in data 03/05/1977 (registrato a Saluzzo il giorno 11/05/1977 al n.ro 3039 e trascritto a Saluzzo il 12/05/1977 ai numeri 2649/2184).

Si richiama anche l'atto di provenienza a rogito Notaio QUAGLIA Elio di Saluzzo in data 24/12/1994 Rep. n.ro 12136 Racc. n.ro 2004, in particolare al punto quattordicesimo "disposizioni comuni" in merito alle servitù di passaggio.

#### **BENE N° 17 - APPARTAMENTO UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI, 38/2**

---

Da un'approfondita della certificazione ipo-catastale fornita non si rilevano servitù e/o altri gravami sull'immobile, salvo quanto indicato negli atti di provenienza, in particolare si richiama l'atto di vincolo di inedificabilità a favore del Comune di Saluzzo a rogito Notaio PODETTI Diego di Saluzzo in data 03/05/1977 (registrato a Saluzzo il giorno 11/05/1977 al n.ro 3039 e trascritto a Saluzzo il 12/05/1977 ai numeri 2649/2184).

Si richiama anche l'atto di provenienza a rogito Notaio QUAGLIA Elio di Saluzzo in data 24/12/1994 Rep. n.ro 12136 Racc. n.ro 2004, in particolare al punto quattordicesimo "disposizioni comuni" in merito alle servitù di passaggio.

#### **BENE N° 18 - GARAGE UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI, 38**

---

Da un'approfondita della certificazione ipo-catastale fornita non si rilevano servitù e/o altri gravami sull'immobile, salvo quanto indicato negli atti di provenienza, in particolare si richiama l'atto di vincolo di inedificabilità a favore del Comune di Saluzzo a rogito Notaio PODETTI Diego di Saluzzo in data 03/05/1977 (registrato a Saluzzo il giorno 11/05/1977 al n.ro 3039 e trascritto a Saluzzo il 12/05/1977 ai numeri 2649/2184).

Si richiama anche l'atto di provenienza a rogito Notaio QUAGLIA Elio di Saluzzo in data 24/12/1994 Rep. n.ro

12136 Racc. n.ro 2004, in particolare al punto quattordicesimo "disposizioni comuni" in merito alle servitù di passaggio.

#### **BENE N° 19 - AREA URBANA UBICATA A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI, 38**

---

Da un'approfondita della certificazione ipo-catastale fornita non si rilevano servitù e/o altri gravami sull'immobile, salvo quanto indicato negli atti di provenienza, in particolare si richiama l'atto di vincolo di inedificabilità a favore del Comune di Saluzzo a rogito Notaio PODETTI Diego di Saluzzo in data 03/05/1977 (registrato a Saluzzo il giorno 11/05/1977 al n.ro 3039 e trascritto a Saluzzo il 12/05/1977 ai numeri 2649/2184).

Si richiama anche l'atto di provenienza a rogito Notaio QUAGLIA Elio di Saluzzo in data 24/12/1994 Rep. n.ro 12136 Racc. n.ro 2004, in particolare al punto quattordicesimo "disposizioni comuni" in merito alle servitù di passaggio.

#### **BENE N° 20 - AREA URBANA UBICATA A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI, 38**

---

Da un'approfondita della certificazione ipo-catastale fornita non si rilevano servitù e/o altri gravami sull'immobile, salvo quanto indicato negli atti di provenienza, in particolare si richiama l'atto di vincolo di inedificabilità a favore del Comune di Saluzzo a rogito Notaio PODETTI Diego di Saluzzo in data 03/05/1977 (registrato a Saluzzo il giorno 11/05/1977 al n.ro 3039 e trascritto a Saluzzo il 12/05/1977 ai numeri 2649/2184).

Si richiama anche l'atto di provenienza a rogito Notaio QUAGLIA Elio di Saluzzo in data 24/12/1994 Rep. n.ro 12136 Racc. n.ro 2004, in particolare al punto quattordicesimo "disposizioni comuni" in merito alle servitù di passaggio.

#### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

##### **BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI, 38/1**

---

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: mista muratura e calcestruzzo armato; condizioni discrete.

Strutture orizzontali: materiale latero-cemento; condizioni discrete.

Copertura: tipologia a falde; materiale latero-cemento manto in coppi; condizioni discrete.

Scale: materiali pavimentazione in pietra e ceramica; condizioni: mediocri.

Balconi/terrazzo: materiali soletta latero-cemento, pavimenti in ceramica (balcone) e impermeabilizzazione (terrazzo), parapetto metallico e parte in muratura; condizioni mediocri.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: in legno con persiane; condizioni discrete.

Manto di copertura: in coppi; condizioni: discrete.

Pareti esterne: materiale laterizio; rivestimento esterno intonaco tinteggiato; condizioni: mediocri.

Pavimentazione interna: materiale ceramica; condizioni mediocri.

Portone di ingresso appartamento: portoncino in legno; condizioni: mediocri.

Impianti:

Elettrico: sottotraccia; condizioni: discrete.

Idraulico: sottotraccia; condizioni: discrete.

Antintrusione: non presente.

Fognatura: non collegato alla rete fognaria pubblica (fossa imhoff).

Acquedotto: non collegato alla rete idrica pubblica (pozzo privato).

Termico: sottotraccia alimentato da caldaia a legna ubicata nei locali seminterrati; condizioni: scarse.

Citofonico: non presente.  
Irrigazione: non presente.  
Aspirazione: non presente.  
Diffusione sonora: non presente.  
Fotovoltaico: non presente.

---

**BENE N° 14 - CANTINA UBICATA A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI, 38/1**

---

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: mista muratura e calcestruzzo armato; condizioni discrete.  
Strutture orizzontali: materiale latero-cemento; condizioni discrete.  
Copertura: tipologia a falde; materiale latero-cemento manto in coppi; condizioni discrete.  
Scale: materiali pavimentazione in pietra e ceramica; condizioni: pessime.  
Balconi: non presenti.  
Componenti edilizie e costruttive:  
Infissi esterni: in ferro; condizioni scarse.  
Manto di copertura: in coppi; condizioni: discrete.  
Pareti esterne: materiale laterizio; rivestimento esterno intonaco tinteggiato; condizioni: mediocri.  
Pavimentazione interna: materiale ceramica; condizioni scarse.  
Porta di ingresso cantina: in ferro; condizioni: mediocri.  
Impianti:  
Elettrico: canaline a vista; condizioni: mediocri.  
Idraulico: non presente.  
Antintrusione: non presente.  
Fognatura: non collegato alla rete fognaria pubblica (fossa imhoff).  
Acquedotto: non collegato alla rete idrica pubblica (pozzo privato).  
Termico: non presente.  
Citofonico: non presente.  
Irrigazione: non presente.  
Aspirazione: non presente.  
Diffusione sonora: non presente.  
Fotovoltaico: non presente.

---

**BENE N° 15 - CANTINA UBICATA A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI, 38/1**

---

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: mista muratura e calcestruzzo armato; condizioni discrete.  
Strutture orizzontali: materiale latero-cemento; condizioni discrete.  
Copertura: tipologia a falde; materiale latero-cemento manto in coppi; condizioni discrete.  
Scale: materiali pavimentazione in pietra e ceramica; condizioni: pessime.  
Balconi: non presenti.  
Componenti edilizie e costruttive:  
Infissi esterni: non presenti.  
Manto di copertura: in coppi; condizioni: discrete.  
Pareti esterne: materiale laterizio; rivestimento esterno intonaco tinteggiato; condizioni: mediocri.  
Pavimentazione interna: battuto di cemento; condizioni scarse.  
Porta di ingresso cantina: in ferro; condizioni: mediocri.  
Impianti:  
Elettrico: canaline a vista; condizioni: mediocri.  
Idraulico: non presente.  
Antintrusione: non presente.



Fognatura: non collegato alla rete fognaria pubblica (fossa imhoff).  
Acquedotto: non collegato alla rete idrica pubblica (pozzo privato).  
Termico: non presente.  
Citofonico: non presente.  
Irrigazione: non presente.  
Aspirazione: non presente.  
Diffusione sonora: non presente.  
Fotovoltaico: non presente.

---

**BENE N° 16 - MAGAZZINO UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI, 38**

---

**Caratteristiche strutturali:**

Strutture verticali: mista muratura e calcestruzzo armato; condizioni discrete.  
Strutture orizzontali: materiale latero-cemento; condizioni discrete.  
Copertura: tipologia a solaio piano; materiale latero-cemento; manto guaina bituminosa; condizioni mediocri.  
Scale: non presenti.  
Balconi: non presenti.  
Componenti edilizie e costruttive:  
Infissi esterni: in ferro.  
Manto di copertura: guaina bituminosa; condizioni mediocri.  
Pareti esterne: materiale laterizio; rivestimento esterno intonaco tinteggiato; condizioni: scarse.  
Pavimentazione interna: battuto di cemento; condizioni scarse.  
Porta di ingresso: in ferro; condizioni: mediocri.  
Impianti:  
Elettrico: canaline a vista; condizioni: mediocri.  
Idraulico: non presente.  
Antintrusione: non presente.  
Fognatura: non collegato alla rete fognaria pubblica (fossa imhoff).  
Acquedotto: non collegato alla rete idrica pubblica (pozzo privato).  
Termico: non presente.  
Citofonico: non presente.  
Irrigazione: non presente.  
Aspirazione: non presente.  
Diffusione sonora: non presente.  
Fotovoltaico: non presente.

---

**BENE N° 17 - APPARTAMENTO UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI, 38/2**

---

**Caratteristiche strutturali:**

Strutture verticali: mista muratura e calcestruzzo armato; condizioni discrete.  
Strutture orizzontali: materiale latero-cemento; condizioni discrete.  
Copertura: tipologia a falde; materiale latero-cemento manto in coppi; condizioni discrete.  
Scale: materiali pavimentazione in pietra; condizioni: buone.  
Balconi/terrazzo: materiali soletta latero-cemento, pavimenti in ceramica (balcone) e impermeabilizzazione (terrazzo), parapetto metallico; condizioni mediocri.  
Componenti edilizie e costruttive:  
Infissi esterni: in legno con persiane; condizioni discrete.  
Manto di copertura: in coppi; condizioni: discrete.  
Pareti esterne: materiale laterizio; rivestimento esterno intonaco tinteggiato; condizioni: discrete.  
Pavimentazione interna: materiale ceramica e legno; condizioni discrete.  
Porta di ingresso appartamento: portoncino in legno e vetro; condizioni: buone.

Impianti:

Elettrico: sottotraccia; condizioni: discrete.

Idraulico: sottotraccia; condizioni: discrete.

Antintrusione: non presente.

Fognatura: non collegato alla rete fognaria pubblica (fossa imhoff).

Acquedotto: non collegato alla rete idrica pubblica (pozzo privato).

Termico: sottotraccia alimentato da caldaia a legna, stufa a pellet; condizioni: discrete.

Citofonico: non presente.

Irrigazione: non presente.

Aspirazione: non presente.

Diffusione sonora: non presente.

Fotovoltaico: non presente.

---

### **BENE N° 18 - GARAGE UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI, 38**

---

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: mista muratura e calcestruzzo armato; condizioni discrete.

Strutture orizzontali: materiale latero-cemento; condizioni discrete.

Copertura: tipologia a falde; materiale latero-cemento manto in coppi; condizioni discrete.

Scale: non presenti.

Balconi: non presenti.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: in ferro.

Manto di copertura: in coppi; condizioni discrete.

Pareti esterne: materiale laterizio; rivestimento esterno intonaco tinteggiato; condizioni: discrete.

Pavimentazione interna: battuto di cemento; condizioni mediocri.

Porta di ingresso: in ferro; condizioni: mediocri.

Impianti:

Elettrico: canaline a vista; condizioni: mediocri.

Idraulico: non presente.

Antintrusione: non presente.

Fognatura: non collegato alla rete fognaria pubblica (fossa imhoff).

Acquedotto: non collegato alla rete idrica pubblica (pozzo privato).

Termico: non presente.

Citofonico: non presente.

Irrigazione: non presente.

Aspirazione: non presente.

Diffusione sonora: non presente.

Fotovoltaico: non presente.

---

### **BENE N° 19 - AREA URBANA UBICATA A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI, 38**

---

Trattandosi di area urbana si segnala che:

L'unità immobiliare oggetto di stima fa parte di un più ampio fabbricato in linea (ex cascinale), che si eleva per tre piani fuori terra oltre a piano interrato ed è formata da:

-al piano terreno: area urbana di 372 mq, posta a contorno su tre lati (nord, est e sud) del fabbricato principale e pertinenziale allo stesso.

La area risulta quasi totalmente pavimentata in conglomerato cementizio e/o bituminoso; su parte della stessa, lungo il confine nord, risulta edificata abusivamente, nella parte sottostante al terrazzo, una muratura di tamponamento finalizzata alla realizzazione di una piccola autorimessa che dovrà essere oggetto di

demolizione.

## **BENE N° 20 - AREA URBANA UBIcata A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI, 38**

---

Trattandosi di area urbana si segnala che:

L'unità immobiliare oggetto di stima fa parte di un più ampio fabbricato in linea (ex cascinale), che si eleva per tre piani fuori terra oltre a piano interrato ed è formata da:

-al piano terreno: area urbana di 1.390 mq, posta a contorno su due lati (nord e est) del fabbricato principale e pertinenziale allo stesso.

La area risulta in parte pavimentata in conglomerato cementizio e/o bituminoso e utilizzata come a strada di accesso, mentre la maggior parte si presenta a verde incolto e interamente recintata con muro in calcestruzzo, una ulteriore piccola porzione, posta ad est della strada di accesso, recintata da rete metallica su basamento in calcestruzzo, è utilizzata come orto.

Sulla parte a verde incolto, posta sul lato nord rispetto al corpo di fabbrica principale, risulta edificato abusivamente, un fabbricato ad uso tettoia/magazzino, di circa 82 mq, che dovrà essere oggetto di demolizione.

## **STATO DI OCCUPAZIONE**

---

### **BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBIcato A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI, 38/1**

---

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 29/04/2022
- Scadenza contratto: 31/03/2026
- Scadenza disdetta: 30/09/2025

### ***Canoni di locazione***

Canone mensile: € 300,00

Dati riferiti alla data del 1° sopralluogo esperito in data 18/12/2023. A seguito di successivo sopralluogo congiunto con la proprietà presso altri immobili oggetto della presente relazione di stima (09/07/2024), il proprietario esecutato dichiarava che l'appartamento in questione era in procinto di essere liberato e il contratto in fase di rescissione.

## **BENE N° 14 - CANTINA UBIcata A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI, 38/1**

---

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Si precisa che alla data del 1° sopralluogo esperito in data 18/12/2023 la cantina era in uso ai conduttori dell'appartamento posto al piano terreno, senza che la stessa fosse inserita nel contratto d'affitto.

A seguito di successivo sopralluogo congiunto con la proprietà presso altri immobili oggetto della presente relazione di stima (09/07/2024), il proprietario esecutato dichiarava che l'appartamento in questione era in procinto di essere liberato e il contratto in fase di rescissione.

---

**BENE N° 15 - CANTINA UBICATA A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI, 38/1**

---

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Si precisa che alla data del 1° sopralluogo esperito in data 18/12/2023 la cantina era in uso ai conduttori dell'appartamento posto al piano terreno, senza che la stessa fosse inserita nel contratto d'affitto.

A seguito di successivo sopralluogo congiunto con la proprietà presso altri immobili oggetto della presente relazione di stima (09/07/2024), il proprietario esecutato dichiarava che l'appartamento in questione era in procinto di essere liberato e il contratto in fase di rescissione.

---

**BENE N° 16 - MAGAZZINO UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI, 38**

---

Su dichiarazione del proprietario esecutato si precisa che l'immobile oggetto di stima non è concesso in affitto ma condotto dallo stesso.

---

**BENE N° 17 - APPARTAMENTO UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI, 38/2**

---

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 28/05/2021
- Scadenza contratto: 30/04/2025
- Scadenza disdetta: 30/10/2024

***Canoni di locazione***

Canone mensile: € 360,00

Dati riferiti alla data del 1° sopralluogo esperito in data 18/12/2023. La locazione è riferita all'appartamento oggetto di stima e all'autorimessa di cui al foglio n.ro 12, particella n.ro 49, sub. n.ro 26. Si specifica inoltre che, in data 29/04/2022, nel contratto di locazione in oggetto, registrato in data 28/05/2021 al n.ro 3408 Serie 1T, è subentrata, in qualità di conduttrice, la Signora BATISTA ARMELA Sheila Irma, in sostituzione del deceduto Signor DESIDERIO Davide.

---

**BENE N° 18 - GARAGE UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI, 38**

---

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 28/05/2021
- Scadenza contratto: 30/04/2025
- Scadenza disdetta: 30/10/2024

***Canoni di locazione***

Canone mensile: € 360,00

Dati riferiti alla data del 1° sopralluogo esperito in data 18/12/2023. La locazione è riferita all'autorimessa oggetto di stima e all'appartamento di cui al foglio n.ro 12, particella n.ro 49, sub. n.ro 27. Si specifica inoltre che, in data 29/04/2022, nel contratto di locazione in oggetto, registrato in data 28/05/2021 al n.ro 3408 Serie 1T, è subentrata, in qualità di conduttrice, la Signora BATISTA ARMELA Sheila Irma, in sostituzione del deceduto Signor DESIDERIO Davide.

---

**BENE N° 19 - AREA URBANA UBICATA A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI, 38**

---

L'immobile risulta libero

L'area urbana risulta essere pertinenziale al fabbricato principale.

---

**BENE N° 20 - AREA URBANA UBICATA A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI, 38**

---

L'immobile risulta libero









		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		SALUZZO	19/01/1995	511	420
<b>Registrazione</b>					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		SALUZZO	13/01/1995	104	1

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Dati desunti dalla certificazione ipo-catastale allegata alla procedura e successive visure di aggiornamento nonché dall'atto notarile di provenienza.

**BENE N° 18 - GARAGE UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI, 38**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal <b>24/12/1994</b> al <b>31/08/2024</b>	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietario per la quota di 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	<b>ATTO DI DONAZIONE PER QUOTA E DIVISIONE DI BENI IMMOBILI</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio QUAGLIA Elio	24/12/1994	12136	2004
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		SALUZZO	19/01/1995	511	420
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		SALUZZO	13/01/1995	104	1

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		SALUZZO	13/01/1995	104	1

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Dati desunti dalla certificazione ipo-catastale allegata alla procedura e successive visure di aggiornamento nonché dall'atto notarile di provenienza.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### **BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI, 38/1**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di CUNEO aggiornate al 31/08/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Saluzzo il 21/04/2017  
Reg. gen. 2767 - Reg. part. 335  
Quota: 1/1  
Importo: € 180.000,00  
A favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
Contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 180.000,00  
Rogante: Tribunale di Cuneo  
Data: 13/03/2017  
N° repertorio: 377
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna  
Iscritto a Saluzzo il 10/05/2023  
Reg. gen. 3094 - Reg. part. 301  
Quota: 1/1  
Importo: € 150.000,00  
A favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
Contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 265.421,00

Rogante: Tribunale di Cuneo  
Data: 25/05/2022  
N° repertorio: 501/22

### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Saluzzo il 13/07/2023  
Reg. gen. 4936 - Reg. part. 4003  
Quota: 1/1  
A favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
Contro XXXXXXXXXXXXXXX  
Formalità a carico della procedura

### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate (sez. Pubblicità Immobiliare) di Cuneo si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel pagamento di:

- € 294,00 per la cancellazione del pignoramento a favore di "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX" (ovvero € 35,00 di tassa ipotecaria + € 59,00 di imposta di bollo + € 200,00 di imposta ipotecaria in misura fissa);
- € 844,00 per la cancellazione dell'ipoteca giudiziale a favore di "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX" (ovvero di € 35,00 di tassa ipotecaria + € 59,00 di imposta di bollo + percentuale 0,50% sul valore dell'ipoteca con un minimo fisso di € 200,00 di imposta ipotecaria);
- € 994,00 per la cancellazione dell'ipoteca giudiziale a favore di "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX" (ovvero di € 35,00 di tassa ipotecaria + € 59,00 di imposta di bollo + percentuale 0,50% sul valore dell'ipoteca con un minimo fisso di € 200,00 di imposta ipotecaria).

### **BENE N° 14 - CANTINA UBICATA A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI, 38/1**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di CUNEO aggiornate al 31/08/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Saluzzo il 21/04/2017  
Reg. gen. 2767 - Reg. part. 335  
Quota: 1/1  
Importo: € 180.000,00  
A favore di XXXXXXXXXXXXXXXX  
Contro XXXXXXXXXXXXXXX  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 180.000,00  
Rogante: Tribunale di Cuneo

Data: 13/03/2017

N° repertorio: 377

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna

Iscritto a Saluzzo il 10/05/2023

Reg. gen. 3094 - Reg. part. 301

Quota: 1/1

Importo: € 150.000,00

A favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Contro XXXXXXXXXXXXXXX

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 265.421,00

Rogante: Tribunale di Cuneo

Data: 25/05/2022

N° repertorio: 501/22

### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Saluzzo il 13/07/2023

Reg. gen. 4936 - Reg. part. 4003

Quota: 1/1

A favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Contro XXXXXXXXXXXXXXX

Formalità a carico della procedura

### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate (sez. Pubblicità Immobiliare) di Cuneo si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel pagamento di:

-€ 294,00 per la cancellazione del pignoramento a favore di "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX" (ovvero € 35,00 di tassa ipotecaria + € 59,00 di imposta di bollo + € 200,00 di imposta ipotecaria in misura fissa);

-€ 844,00 per la cancellazione dell'ipoteca giudiziale a favore di "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX" (ovvero di € 35,00 di tassa ipotecaria + € 59,00 di imposta di bollo + percentuale 0,50% sul valore dell'ipoteca con un minimo fisso di € 200,00 di imposta ipotecaria);

-€ 994,00 per la cancellazione dell'ipoteca giudiziale a favore di "XXXXXXXXXXXX" (ovvero di € 35,00 di tassa ipotecaria + € 59,00 di imposta di bollo + percentuale 0,50% sul valore dell'ipoteca con un minimo fisso di € 200,00 di imposta ipotecaria).

### **BENE N° 15 - CANTINA UBICATA A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI, 38/1**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di CUNEO aggiornate al 31/08/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Saluzzo il 21/04/2017  
Reg. gen. 2767 - Reg. part. 335  
Quota: 1/1  
Importo: € 180.000,00  
A favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
Contro XXXXXXXXXXXXXXXX  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 180.000,00  
Rogante: Tribunale di Cuneo  
Data: 13/03/2017  
N° repertorio: 377
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna  
Iscritto a Saluzzo il 10/05/2023  
Reg. gen. 3094 - Reg. part. 301  
Quota: 1/1  
Importo: € 150.000,00  
A favore di XX  
Contro XXXXXXXXXXXXXXXX  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 265.421,00  
Rogante: Tribunale di Cuneo  
Data: 25/05/2022  
N° repertorio: 501/22

### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Saluzzo il 13/07/2023  
Reg. gen. 4936 - Reg. part. 4003  
Quota: 1/1  
A favore di XX  
Contro XXXXXXXXXXXXXXXX  
Formalità a carico della procedura

### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate (sez. Pubblicità Immobiliare) di Cuneo si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel pagamento di:

- € 294,00 per la cancellazione del pignoramento a favore di "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX" (ovvero € 35,00 di tassa ipotecaria + € 59,00 di imposta di bollo + € 200,00 di imposta ipotecaria in misura fissa);
- € 844,00 per la cancellazione dell'ipoteca giudiziale a favore di "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX" (ovvero di € 35,00 di tassa ipotecaria + € 59,00 di imposta di bollo + percentuale 0,50% sul valore dell'ipoteca con un minimo fisso di € 200,00 di imposta ipotecaria);
- € 994,00 per la cancellazione dell'ipoteca giudiziale a favore di "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX" (ovvero di € 35,00 di tassa ipotecaria + € 59,00 di imposta di bollo + percentuale 0,50% sul valore dell'ipoteca con un minimo fisso di € 200,00 di imposta ipotecaria).

**BENE N° 16 - MAGAZZINO UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI, 38**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di CUNEO aggiornate al 31/08/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Iscrizioni**

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Saluzzo il 21/04/2017  
Reg. gen. 2767 - Reg. part. 335  
Quota: 1/1  
Importo: € 180.000,00  
A favore di XXXXXXXXXXXXXXXX  
Contro XXXXXXXXXXXXXXXX  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 180.000,00  
Rogante: Tribunale di Cuneo  
Data: 13/03/2017  
N° repertorio: 377
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna  
Iscritto a Saluzzo il 10/05/2023  
Reg. gen. 3094 - Reg. part. 301  
Quota: 1/1  
Importo: € 150.000,00  
A favore di XX  
Contro XXXXXXXXXXXXXXXX  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 265.421,00  
Rogante: Tribunale di Cuneo  
Data: 25/05/2022  
N° repertorio: 501/22

**Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Saluzzo il 13/07/2023  
Reg. gen. 4936 - Reg. part. 4003  
Quota: 1/1  
A favore di XX  
Contro XXXXXXXXXXXXXXXX  
Formalità a carico della procedura

**Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate (sez. Pubblicità Immobiliare) di Cuneo si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel pagamento di:

-€ 294,00 per la cancellazione del pignoramento a favore di "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX" (ovvero € 35,00 di tassa ipotecaria + € 59,00 di imposta di bollo + € 200,00 di imposta ipotecaria in misura fissa);  
-€ 844,00 per la cancellazione dell'ipoteca giudiziale a favore di "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX" (ovvero di € 35,00 di tassa ipotecaria + € 59,00 di imposta di bollo + percentuale 0,50% sul valore dell'ipoteca con un minimo fisso di € 200,00 di imposta ipotecaria);  
-€ 994,00 per la cancellazione dell'ipoteca giudiziale a favore di "XXXXXXXXXXXX" (ovvero di € 35,00 di tassa ipotecaria + € 59,00 di imposta di bollo + percentuale 0,50% sul valore dell'ipoteca con un minimo fisso di € 200,00 di imposta ipotecaria).

## **BENE N° 17 - APPARTAMENTO UBIcato A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI, 38/2**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di CUNEO aggiornate al 31/08/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Saluzzo il 21/04/2017  
Reg. gen. 2767 - Reg. part. 335  
Quota: 1/1  
Importo: € 180.000,00  
A favore di XXXXXXXXXXXXXXX  
Contro XXXXXXXXXXXXXXX  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 180.000,00  
Rogante: Tribunale di Cuneo  
Data: 13/03/2017  
N° repertorio: 377
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna  
Iscritto a Saluzzo il 10/05/2023  
Reg. gen. 3094 - Reg. part. 301  
Quota: 1/1  
Importo: € 150.000,00  
A favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
Contro XXXXXXXXXXXXXXX  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 265.421,00  
Rogante: Tribunale di Cuneo  
Data: 25/05/2022  
N° repertorio: 501/22

### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Saluzzo il 13/07/2023  
Reg. gen. 4936 - Reg. part. 4003  
Quota: 1/1



A favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
Contro XXXXXXXXXXXXXXXX  
Formalità a carico della procedura

### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate (sez. Pubblicità Immobiliare) di Cuneo si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel pagamento di:

- € 294,00 per la cancellazione del pignoramento a favore di "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX" (ovvero € 35,00 di tassa ipotecaria + € 59,00 di imposta di bollo + € 200,00 di imposta ipotecaria in misura fissa);
- € 844,00 per la cancellazione dell'ipoteca giudiziale a favore di "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX" (ovvero di € 35,00 di tassa ipotecaria + € 59,00 di imposta di bollo + percentuale 0,50% sul valore dell'ipoteca con un minimo fisso di € 200,00 di imposta ipotecaria);
- € 994,00 per la cancellazione dell'ipoteca giudiziale a favore di "XXXXXXXXXXXXX" (ovvero di € 35,00 di tassa ipotecaria + € 59,00 di imposta di bollo + percentuale 0,50% sul valore dell'ipoteca con un minimo fisso di € 200,00 di imposta ipotecaria).

### **BENE N° 18 - GARAGE UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI, 38**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di CUNEO aggiornate al 31/08/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Saluzzo il 21/04/2017  
Reg. gen. 2767 - Reg. part. 335  
Quota: 1/1  
Importo: € 180.000,00  
A favore di XXXXXXXXXXXXXXXX  
Contro XXXXXXXXXXXXXXXX  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 180.000,00  
Rogante: Tribunale di Cuneo  
Data: 13/03/2017  
N° repertorio: 377
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna  
Iscritto a Saluzzo il 10/05/2023  
Reg. gen. 3094 - Reg. part. 301  
Quota: 1/1  
Importo: € 150.000,00  
A favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
Contro XXXXXXXXXXXXXXXX  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 265.421,00  
Rogante: Tribunale di Cuneo

Data: 25/05/2022  
N° repertorio: 501/22

### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Saluzzo il 13/07/2023  
Reg. gen. 4936 - Reg. part. 4003  
Quota: 1/1  
A favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
Contro XXXXXXXXXXXXXXX  
Formalità a carico della procedura

### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate (sez. Pubblicità Immobiliare) di Cuneo si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel pagamento di:

- € 294,00 per la cancellazione del pignoramento a favore di "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX" (ovvero € 35,00 di tassa ipotecaria + € 59,00 di imposta di bollo + € 200,00 di imposta ipotecaria in misura fissa);
- € 844,00 per la cancellazione dell'ipoteca giudiziale a favore di "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX" (ovvero di € 35,00 di tassa ipotecaria + € 59,00 di imposta di bollo + percentuale 0,50% sul valore dell'ipoteca con un minimo fisso di € 200,00 di imposta ipotecaria);
- € 994,00 per la cancellazione dell'ipoteca giudiziale a favore di "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX" (ovvero di € 35,00 di tassa ipotecaria + € 59,00 di imposta di bollo + percentuale 0,50% sul valore dell'ipoteca con un minimo fisso di € 200,00 di imposta ipotecaria).

### **BENE N° 19 - AREA URBANA UBICATA A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI, 38**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di CUNEO aggiornate al 31/08/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Saluzzo il 21/04/2017  
Reg. gen. 2767 - Reg. part. 335  
Quota: 1/1  
Importo: € 180.000,00  
A favore di XXXXXXXXXXXXXXXX  
Contro XXXXXXXXXXXXXXX  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 180.000,00  
Rogante: Tribunale di Cuneo  
Data: 13/03/2017  
N° repertorio: 377

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna  
 Iscritto a Saluzzo il 10/05/2023  
 Reg. gen. 3094 - Reg. part. 301  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 150.000,00  
 A favore di XX  
 Contro XXXXXXXXXXXXXXXX  
 Formalità a carico della procedura  
 Capitale: € 265.421,00  
 Rogante: Tribunale di Cuneo  
 Data: 25/05/2022  
 N° repertorio: 501/22

### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**  
 Trascritto a Saluzzo il 13/07/2023  
 Reg. gen. 4936 - Reg. part. 4003  
 Quota: 1/1  
 A favore di XX  
 Contro XXXXXXXXXXXXXXXX  
 Formalità a carico della procedura

### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate (sez. Pubblicità Immobiliare) di Cuneo si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel pagamento di:  
 -€ 294,00 per la cancellazione del pignoramento a favore di "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX" (ovvero € 35,00 di tassa ipotecaria + € 59,00 di imposta di bollo + € 200,00 di imposta ipotecaria in misura fissa);  
 -€ 844,00 per la cancellazione dell'ipoteca giudiziale a favore di "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX" (ovvero di € 35,00 di tassa ipotecaria + € 59,00 di imposta di bollo + percentuale 0,50% sul valore dell'ipoteca con un minimo fisso di € 200,00 di imposta ipotecaria);  
 -€ 994,00 per la cancellazione dell'ipoteca giudiziale a favore di "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX" (ovvero di € 35,00 di tassa ipotecaria + € 59,00 di imposta di bollo + percentuale 0,50% sul valore dell'ipoteca con un minimo fisso di € 200,00 di imposta ipotecaria).

### **BENE N° 20 - AREA URBANA UBIcata A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI, 38**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di CUNEO aggiornate al 31/08/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
 Iscritto a Saluzzo il 21/04/2017

Reg. gen. 2767 - Reg. part. 335

Quota: 1/1

Importo: € 180.000,00

A favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Contro XXXXXXXXXXXXXXXX

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 180.000,00

Rogante: Tribunale di Cuneo

Data: 13/03/2017

N° repertorio: 377

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna

Iscritto a Saluzzo il 10/05/2023

Reg. gen. 3094 - Reg. part. 301

Quota: 1/1

Importo: € 150.000,00

A favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Contro XXXXXXXXXXXXXXXX

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 265.421,00

Rogante: Tribunale di Cuneo

Data: 25/05/2022

N° repertorio: 501/22

### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Saluzzo il 13/07/2023

Reg. gen. 4936 - Reg. part. 4003

Quota: 1/1

A favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Contro XXXXXXXXXXXXXXXX

Formalità a carico della procedura

### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate (sez. Pubblicità Immobiliare) di Cuneo si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel pagamento di:

-€ 294,00 per la cancellazione del pignoramento a favore di "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX" (ovvero € 35,00 di tassa ipotecaria + € 59,00 di imposta di bollo + € 200,00 di imposta ipotecaria in misura fissa);

-€ 844,00 per la cancellazione dell'ipoteca giudiziale a favore di "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX" (ovvero di € 35,00 di tassa ipotecaria + € 59,00 di imposta di bollo + percentuale 0,50% sul valore dell'ipoteca con un minimo fisso di € 200,00 di imposta ipotecaria);

-€ 994,00 per la cancellazione dell'ipoteca giudiziale a favore di "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX" (ovvero di € 35,00 di tassa ipotecaria + € 59,00 di imposta di bollo + percentuale 0,50% sul valore dell'ipoteca con un minimo fisso di € 200,00 di imposta ipotecaria).

## NORMATIVA URBANISTICA

---

### **BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI, 38/1**

---

Il bene in questione, così come indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica prot. n.ro 6190 rilasciato dal Comune di Saluzzo in data 07/02/2024, ricade in area "Comparto dell'agricoltura di interesse naturalistico "M1" ricadente nel Sistema aree protette fascia fluviale del Po, L.R. 28/1990 e L.R. 65/1985", normato dall'art. 24 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C.

### **BENE N° 14 - CANTINA UBICATA A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI, 38/1**

---

Il bene in questione, così come indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica prot. n.ro 6190 rilasciato dal Comune di Saluzzo in data 07/02/2024, ricade in area "Comparto dell'agricoltura di interesse naturalistico "M1" ricadente nel Sistema aree protette fascia fluviale del Po, L.R. 28/1990 e L.R. 65/1985", normato dall'art. 24 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C.

### **BENE N° 15 - CANTINA UBICATA A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI, 38/1**

---

Il bene in questione, così come indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica prot. n.ro 6190 rilasciato dal Comune di Saluzzo in data 07/02/2024, ricade in area "Comparto dell'agricoltura di interesse naturalistico "M1" ricadente nel Sistema aree protette fascia fluviale del Po, L.R. 28/1990 e L.R. 65/1985", normato dall'art. 24 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C.

### **BENE N° 16 - MAGAZZINO UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI, 38**

---

Il bene in questione, così come indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica prot. n.ro 6190 rilasciato dal Comune di Saluzzo in data 07/02/2024, ricade in area "Comparto dell'agricoltura di interesse naturalistico "M1" ricadente nel Sistema aree protette fascia fluviale del Po, L.R. 28/1990 e L.R. 65/1985", normato dall'art. 24 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C.

### **BENE N° 17 - APPARTAMENTO UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI, 38/2**

---

Il bene in questione, così come indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica prot. n.ro 6190 rilasciato dal Comune di Saluzzo in data 07/02/2024, ricade in area "Comparto dell'agricoltura di interesse naturalistico "M1" ricadente nel Sistema aree protette fascia fluviale del Po, L.R. 28/1990 e L.R. 65/1985", normato dall'art. 24 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C.

### **BENE N° 18 - GARAGE UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI, 38**

---

Il bene in questione, così come indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica prot. n.ro 6190 rilasciato dal Comune di Saluzzo in data 07/02/2024, ricade in area "Comparto dell'agricoltura di interesse naturalistico "M1" ricadente nel Sistema aree protette fascia fluviale del Po, L.R. 28/1990 e L.R. 65/1985", normato dall'art. 24 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C.

### **BENE N° 19 - AREA URBANA UBICATA A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI, 38**

---

Il bene in questione, così come indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica prot. n.ro 6190 rilasciato dal Comune di Saluzzo in data 07/02/2024, ricade in area "Comparto dell'agricoltura di interesse naturalistico "M1" ricadente nel Sistema aree protette fascia fluviale del Po, L.R. 28/1990 e L.R. 65/1985", normato dall'art.

24 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C.

---

**BENE N° 20 - AREA URBANA UBIcata A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI, 38**

---

Il bene in questione, così come indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica prot. n.ro 6190 rilasciato dal Comune di Saluzzo in data 07/02/2024, ricade in area "Comparto dell'agricoltura di interesse naturalistico "M1" ricadente nel Sistema aree protette fascia fluviale del Po, L.R. 28/1990 e L.R. 65/1985", normato dall'art. 24 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C.

---

**REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

**BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBIcato A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI, 38/1**

---

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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. L'immobile non risulta agibile.

Dalla ricerca effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Saluzzo, conseguente alla richiesta di accesso agli atti, relativamente al bene in oggetto, risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi edilizi:

- 1) Concessione di costruzione n.ro 162/1977 del 10/06/1977 per "TRASFORMAZIONE DI MAGAZZENO E FIENILE IN ABITAZIONE RURALE E DI PENDIZZO IN TERRAZZO PIANO";
- 2) Pratica di Condono Edilizio L. 47/1985 n.ro PE/C N. 926/b con Concessione in sanatoria n.ro 46/2000 rilasciata in data 19/10/2000 relativa alla sanatoria di "Cambio di destinazione d'uso per la formazione di alloggi e garage".

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

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

A seguito di sopralluogo si riscontra che, rispetto alle planimetrie costituenti l'ultimo titolo edilizio rilasciato, lo stato dei luoghi appare parzialmente difforme. Si rilevano modifiche al posizionamento di alcune delle partizioni interne oltreché delle aperture regolarizzabili mediante SCIA IN SANATORIA prevedendo un versamento di 1.000,00 euro a titolo di oblazione, mentre per la redazione della pratica si stima un costo totale di 2.500,00 euro. L'attestato di prestazione energetica risultava essere già predisposto alla data del sopralluogo ed è allegato alla presente relazione estimativa.

---

**BENE N° 14 - CANTINA UBIcata A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI, 38/1**

---

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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. L'immobile non risulta agibile.

Dalla ricerca effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Saluzzo, conseguente alla richiesta di accesso agli atti, relativamente al bene in oggetto, risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi edilizi:

- 1) Concessione di costruzione n.ro 162/1977 del 10/06/1977 per "TRASFORMAZIONE DI MAGAZZENO E FIENILE IN ABITAZIONE RURALE E DI PENDIZZO IN TERRAZZO PIANO";
- 2) Pratica di Condono Edilizio L. 47/1985 n.ro PE/C N. 926/b con Concessione in sanatoria n.ro 46/2000 rilasciata in data 19/10/2000 relativa alla sanatoria di "Cambio di destinazione d'uso per la formazione di alloggi e garage".

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

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

A seguito di sopralluogo si riscontra che, rispetto alle planimetrie costituenti l'ultimo titolo edilizio rilasciato, lo stato dei luoghi appare parzialmente difforme. Si rilevano modifiche al posizionamento di alcune delle partizioni interne oltreché delle aperture regolarizzabili mediante SCIA IN SANATORIA prevedendo un versamento di 1.000,00 euro a titolo di oblazione, mentre per la redazione della pratica si stima un costo totale di 1.500,00 euro. L'attestato di prestazione energetica, per la destinazione d'uso dell'immobile, non è previsto.

#### **BENE N° 15 - CANTINA UBICATA A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI, 38/1**

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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. L'immobile non risulta agibile.

Dalla ricerca effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Saluzzo, conseguente alla richiesta di accesso agli atti, relativamente al bene in oggetto, risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi edilizi:

- 1) Concessione di costruzione n.ro 162/1977 del 10/06/1977 per "TRASFORMAZIONE DI MAGAZZENO E FIENILE IN ABITAZIONE RURALE E DI PENDIZZO IN TERRAZZO PIANO";
- 2) Pratica di Condono Edilizio L. 47/1985 n.ro PE/C N. 926/b con Concessione in sanatoria n.ro 46/2000 rilasciata in data 19/10/2000 relativa alla sanatoria di "Cambio di destinazione d'uso per la formazione di alloggi e garage".

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

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

A seguito di sopralluogo si riscontra che, rispetto alle planimetrie costituenti l'ultimo titolo edilizio rilasciato, lo stato dei luoghi appare parzialmente difforme. Si rilevano modifiche al posizionamento di alcune delle partizioni interne oltreché delle aperture regolarizzabili mediante SCIA IN SANATORIA prevedendo un versamento di 1.000,00 euro a titolo di oblazione, mentre per la redazione della pratica si stima un costo totale di 1.500,00 euro. L'attestato di prestazione energetica, per la destinazione d'uso dell'immobile, non è previsto.

### **BENE N° 16 - MAGAZZINO UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI, 38**

---

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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. L'immobile non risulta agibile.

Dalla ricerca effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Saluzzo, conseguente alla richiesta di accesso agli atti, relativamente al bene in oggetto, risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi edilizi:

- 1) Concessione di costruzione n.ro 162/1977 del 10/06/1977 per "TRASFORMAZIONE DI MAGAZZENO E FIENILE IN ABITAZIONE RURALE E DI PENDIZZO IN TERRAZZO PIANO";
- 2) Pratica di Condonio Edilizio L. 47/1985 n.ro PE/C N. 926/f con Concessione in sanatoria n.ro 49/2000 rilasciata in data 21/10/2000 relativa alla sanatoria di "Cambio d'uso da agricolo ad artigianale di magazzino".

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

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

A seguito di sopralluogo si riscontra che, rispetto alle planimetrie costituenti l'ultimo titolo edilizio rilasciato, lo stato dei luoghi appare parzialmente difforme. Si rilevano modifiche al posizionamento di alcune delle partizioni interne oltreché delle aperture regolarizzabili mediante SCIA IN SANATORIA prevedendo un versamento di 1.000,00 euro a titolo di oblazione, mentre per la redazione della pratica si stima un costo totale di 2.500,00 euro. L'attestato di prestazione energetica, per la destinazione d'uso dell'immobile, non è previsto.

### **BENE N° 17 - APPARTAMENTO UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI, 38/2**

---



L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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. L'immobile non risulta agibile.

Dalla ricerca effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Saluzzo, conseguente alla richiesta di accesso agli atti, relativamente al bene in oggetto, risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi edilizi:

- 1) Concessione di costruzione n.ro 162/1977 del 10/06/1977 per "TRASFORMAZIONE DI MAGAZZENO E FIENILE IN ABITAZIONE RURALE E DI PENDIZZO IN TERRAZZO PIANO";
- 2) Pratica di Condono Edilizio L. 47/1985 n.ro PE/C N. 926/a con Concessione in sanatoria n.ro 50/2000 rilasciata in data 19/10/2000 relativa alla sanatoria di "Formazione di alloggio e garage" (abitazione piano 1 e abitazione/autorimessa P T);
- 3) Pratica di Condono Edilizio L. 47/1985 n.ro PE/C N. 926/f con Concessione in sanatoria n.ro 49/2000 rilasciata in data 21/10/2000 relativa alla sanatoria di "Cambio d'uso da agricolo ad artigianale di magazzino" (abitazione/autorimessa piano T).

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

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

A seguito di sopralluogo si riscontra che, rispetto alle planimetrie costituenti l'ultimo titolo edilizio rilasciato, lo stato dei luoghi appare parzialmente difforme. Si rilevano infatti modifiche al posizionamento di alcune delle partizioni interne, al posizionamento delle aperture e alla trasformazione del terrazzo coperto in camera e bagno regolarizzabili mediante PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA prevedendo un versamento di 6.000,00 euro a titolo di oblazione, mentre per la redazione della pratica si stima un costo totale di 3.500,00 euro. L'attestato di prestazione energetica, non esistente alla data del sopralluogo, è stato predisposto così come richiesto nell'incarico affidato dall'ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzione ed allegato alla presente relazione estimativa.

### **BENE N° 18 - GARAGE UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI, 38**

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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. L'immobile non risulta agibile.

Dalla ricerca effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Saluzzo, conseguente alla richiesta di accesso agli atti, relativamente al bene in oggetto, risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi edilizi:

- 1) Concessione di costruzione n.ro 162/1977 del 10/06/1977 per "TRASFORMAZIONE DI MAGAZZENO E FIENILE IN ABITAZIONE RURALE E DI PENDIZZO IN TERRAZZO PIANO";
- 2) Pratica di Condono Edilizio L. 47/1985 n.ro PE/C N. 926/f con Concessione in sanatoria n.ro 49/2000 rilasciata in data 21/10/2000 relativa alla sanatoria di "Cambio d'uso da agricolo ad artigianale di magazzino".

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

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

A seguito di sopralluogo si riscontra che, rispetto alle planimetrie costituenti l'ultimo titolo edilizio rilasciato, lo stato dei luoghi appare parzialmente difforme. Si rilevano modifiche al posizionamento di alcune delle partizioni interne oltreché delle aperture regolarizzabili mediante SCIA IN SANATORIA prevedendo un versamento di 1.000,00 euro a titolo di oblazione, mentre per la redazione della pratica si stima un costo totale di 1.500,00 euro. L'attestato di prestazione energetica, per la destinazione d'uso dell'immobile, non è previsto.

### **BENE N° 19 - AREA URBANA UBICATA A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI, 38**

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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. L'immobile non risulta agibile.

Dalla ricerca effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Saluzzo, conseguente alla richiesta di accesso agli atti, relativamente al bene in oggetto, trattandosi di area urbana, non risultano rilasciati titoli abilitativi edilizi.

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

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

A seguito di sopralluogo si riscontra che, rispetto alle planimetrie costituenti l'ultimo titolo edilizio rilasciato, lo stato dei luoghi appare difforme, risulta infatti che su parte della stessa area urbana, lungo il confine nord, sia stata edificata abusivamente, nella parte sottostante al terrazzo, una muratura di tamponamento finalizzata alla realizzazione di una piccola autorimessa che dovrà essere oggetto di demolizione. Dovendo procedere alla demolizione della struttura abusiva rilevata non necessita la predisposizione di pratica di sanatoria per la regolarizzazione delle difformità riscontrate. Per la redazione della pratica inerente la demolizione si stima un costo totale di 1.500,00 euro. L'attestato di prestazione energetica, per la destinazione d'uso dell'immobile, non è previsto.

## **BENE N° 20 - AREA URBANA UBIKATA A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI, 38**

---

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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. L'immobile non risulta agibile.

Dalla ricerca effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Saluzzo, conseguente alla richiesta di accesso agli atti, relativamente al bene in oggetto, trattandosi di area urbana, non risultano rilasciati titoli abilitativi edilizi.

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

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

A seguito di sopralluogo si riscontra che, rispetto alle planimetrie costituenti l'ultimo titolo edilizio rilasciato, lo stato dei luoghi appare difforme; risulta infatti che, sulla parte a verde incolto, posta sul lato nord rispetto al corpo di fabbrica principale, è stato edificato abusivamente (in epoca recente), un fabbricato ad uso tettoia/magazzino, di circa 82 mq, che dovrà essere oggetto di demolizione. Si segnala inoltre anche che non si sono riscontrati agli atti degli Uffici Comunali titoli abilitativi edilizi riferiti alla realizzazione della recinzione in calcestruzzo esistente. Dovendo procedere alla demolizione della struttura abusiva rilevata non necessita la predisposizione di pratica di sanatoria per la regolarizzazione della stessa. Per la redazione della pratica inerente la demolizione del fabbricato abusivo e per la regolarizzazione della recinzione (SCIA IN SANATORIA) si prevede un versamento di 1.000,00 euro a titolo di oblazione, mentre per la pratica si stima un costo totale di 2.500,00 euro. L'attestato di prestazione energetica, per la destinazione d'uso dell'immobile, non è previsto.

## **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

### **BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBIKATA A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI, 38/1**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non si riscontrano vincoli od oneri condominiali.

### **BENE N° 14 - CANTINA UBIKATA A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI, 38/1**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non si riscontrano vincoli od oneri condominiali.

**BENE N° 15 - CANTINA UBICATA A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI, 38/1**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non si riscontrano vincoli od oneri condominiali.

**BENE N° 16 - MAGAZZINO UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI, 38**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non si riscontrano vincoli od oneri condominiali.

**BENE N° 17 - APPARTAMENTO UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI, 38/2**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non si riscontrano vincoli od oneri condominiali.

**BENE N° 18 - GARAGE UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI, 38**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non si riscontrano vincoli od oneri condominiali.

**BENE N° 19 - AREA URBANA UBICATA A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI, 38**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non si riscontrano vincoli od oneri condominiali.

**BENE N° 20 - AREA URBANA UBICATA A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI, 38**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non si riscontrano 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** - Appartamento ubicato a Saluzzo (CN) - Via della Resistenza, 18/b

Proprietà per la quota di un mezzo di unità immobiliare urbana di civile abitazione, con annessa cantina di pertinenza, ubicata nel Comune di Saluzzo (CN), in Via della Resistenza, 18/b. Le unità immobiliari oggetto di stima (appartamento con annessa cantina) fanno parte di un più ampio fabbricato condominiale denominato "Condominio Ludovico", che si eleva per sette piani fuori terra oltre a piano interrato e sono formate da: -al piano interrato: locale ad uso cantina accessibile da corridoio comune e collegato agli altri piani del fabbricato tramite vano scala e ascensore comune; -al piano secondo (terzo fuori terra): appartamento accessibile tramite vano scale e ascensore comune, composto da ingresso su soggiorno/cucina con ampio terrazzo, tre camere, due bagni, disimpegno, cabina armadi e balcone. La struttura risulta essere costituita da ossatura in calcestruzzo armato, orizzontamenti e tetto in latero cemento e manto di copertura in tegole, le parti comuni (androne d'accesso e vano scala), in buono stato di conservazione, sono pavimentate in lastre lapidee con pareti tinteggiate, il vano scala presenta ringhiera e corrimano in ferro verniciato e ascensore in buone condizioni, i paramenti esterni sono in parte intonacati e tinteggiati e in parte rivestiti. L'appartamento oggetto di stima, al momento del sopralluogo, risulta dotato di tutti quanti gli impianti principali, allacciato alla rete di teleriscaldamento, si presenta in buone condizioni manutentive, con pavimentazioni in piastrelle ceramiche e legno, pareti tinteggiate e in parte rivestite con materiale ceramico (bagni e cucina), serramenti esterni in legno, con tapparelle, e porte interne in legno. Caratteristiche zona: l'immobile risulta ubicato in una zona urbana centrale del Comune di Saluzzo (CN), caratterizzata da insediamenti di tipo misto residenziale, commerciale e terziario. Traffico: locale, con presenza di parcheggi pubblici nel vie pubbliche circostanti. Servizi della zona: il Comune di Saluzzo, in generale, è dotato di tutti i principali servizi e delle principali attrezzature.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 60, Part. 566, Sub. 6, Zc. 1, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 110.687,50

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima, si ritiene idoneo usare il metodo di stima comparativo sulla base di precise indagini di mercato e sulla personale conoscenza di trattative di immobili similari, tenendo in debita considerazione la reale situazione dei beni.

In particolare però, non essendo stato possibile trovare atti di compravendita nel breve periodo riguardanti immobili a destinazione residenziale, quali comparabili, sono state utilizzate le quantificazioni economiche di immobili posti in vendita, con caratteristiche simili od assimilabili a quello oggetto della presente valutazione.

Sono state reperite a tal proposito n.ro 2 unità immobiliari simili poste in vendita nel Comune di Saluzzo nelle immediate vicinanze dell'immobile oggetto di stima; applicando al prezzo richiesto un deprezzamento adeguato, in linea con le differenze riscontrate sul mercato tra le domande ed i prezzi reali di vendita; detti immobili risultano pertanto avere come prezzo di riferimento preso in considerazione € 220.000,00 (superficie commerciale pari a 159 mq, con stato di conservazione usato) e € 310.000,00 (superficie commerciale pari a 170 mq, con stato di conservazione semi nuovo).

A seguito dei riscontri di mercato di cui sopra si è potuto determinare, tramite una media ponderata dei prezzi posti in vendita riferiti alle superfici complessive, in funzione anche delle reali condizioni manutentive in cui versa l'immobile oggetto di stima, come più probabile valore di mercato unitario la cifra di complessivi € 1.750,00 al metro quadrato.

Fonti di informazione:

Conservatoria dei Registri Immobiliari, Ufficio Tecnico del Comune di Saluzzo, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato immobiliare, Agenzia del Territorio, Studi tecnici/professionali di zona.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Saluzzo (CN) - Via della Resistenza, 22

Proprietà per la quota di un mezzo di unità immobiliare urbana ad uso autorimessa, ubicata nel Comune di Saluzzo (CN), in Via della Resistenza, 22. L'unità immobiliare oggetto di stima (autorimessa) fa parte di un più ampio fabbricato condominiale denominato "Condominio Ludovico", che si eleva per sette piani fuori terra oltre a piano interrato ed è composta come segue: -al piano interrato: ampio locale ad uso autorimessa accessibile da corsia di manovra comune direttamente collegata verso l'esterno da breve rampa avente accesso direttamente dalla via pubblica denominata via della Resistenza, 22. La struttura risulta essere costituita da ossatura in calcestruzzo armato, orizzontamenti e tetto in latero cemento e manto di copertura in tegole, le parti comuni (androne d'accesso e vano scala), in buono stato di conservazione, sono pavimentate in lastre lapidee con pareti tinteggiate, il vano scala presenta ringhiera e corrimano in ferro verniciato e ascensore in buone condizioni, i paramenti esterni sono in parte intonacati e tinteggiati e in parte rivestiti. L'autorimessa oggetto di stima, al momento del sopralluogo, si presenta in buone condizioni manutentive, con pavimentazione delle parti comuni in battuto di cemento mentre, nell'autorimessa, in piastrelle ceramiche; la porta di accesso alla rimessa, di tipo a bascula, è in lamiera zincata, mentre il cancello automatizzato, di accesso alla corsia di manovra, è in ferro; gli impianti elettrici sono realizzati con canaline esterne. Caratteristiche zona: l'immobile risulta ubicato in una zona urbana centrale del Comune di Saluzzo (CN), caratterizzata da insediamenti di tipo misto residenziale, commerciale e terziario. Traffico: locale, con presenza di parcheggi pubblici nel vie pubbliche circostanti. Servizi della zona: il Comune di Saluzzo, in generale, è dotato di tutti i principali servizi e delle principali attrezzature.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 60, Part. 566, Sub. 27, Zc. 1, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 13.500,00

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima, si ritiene idoneo usare il metodo di stima comparativo sulla base di precise indagini di mercato e sulla personale conoscenza di trattative di immobili similari, tenendo in debita considerazione la reale situazione dei beni.

In particolare però, non essendo stato possibile trovare atti di compravendita nel breve periodo riguardanti immobili a destinazione residenziale, quali comparabili, sono state utilizzate le quantificazioni economiche di immobili posti in vendita, con caratteristiche simili od assimilabili a quello oggetto della presente valutazione.

Sono state reperite a tal proposito n.ro 2 unità immobiliari simili poste in vendita nel Comune di Saluzzo nelle immediate vicinanze dell'immobile oggetto di stima; applicando al prezzo richiesto un deprezzamento adeguato, in linea con le differenze riscontrate sul mercato tra le domande ed i prezzi reali di vendita; detti immobili risultano pertanto avere come prezzo di riferimento preso in considerazione € 28.000,00 (superficie commerciale pari a 28 mq, con stato di conservazione usato) e € 19.500,00 (superficie commerciale pari a 20 mq, con stato di conservazione usato).

A seguito dei riscontri di mercato di cui sopra si è potuto determinare, tramite una media ponderata dei prezzi posti in vendita riferiti alle superfici complessive, in funzione anche delle reali condizioni manutentive in cui versa l'immobile oggetto di stima, come più probabile valore di mercato unitario la cifra di complessivi € 1.000,00 al metro quadrato.

Fonti di informazione:

Conservatoria dei Registri Immobiliari, Ufficio Tecnico del Comune di Saluzzo, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato immobiliare, Agenzia del Territorio, Studi tecnici/professionali di zona.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Saluzzo (CN) - Via della Resistenza, 18/b	126,50 mq	1.750,00 €/mq	€ 221.375,00	50,00%	€ 110.687,50
<b>Bene N° 2</b> - Garage Saluzzo (CN) - Via della Resistenza, 22	27,00 mq	1.000,00 €/mq	€ 27.000,00	50,00%	€ 13.500,00
				Valore di stima:	€ 124.187,50

Valore di stima: € 124.187,50

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	12418,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3500,00	€
Spese condominiali insolute	1473,00	€
Riduzione del valore del 10 % per maggiori difficoltà di vendita della quota indivisa	12418,00	€

**Valore finale di stima: € 94.378,50**

Adeguamenti e correzioni:

Riduzione del valore del 10 % per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi ed altri oneri o pesi relativi: € 12.418,00;

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.500,00 (Appartamento, cantina e autorimessa);

Oblazioni e sanzioni per sanatorie edilizie: € 1.000,00 (Appartamento, cantina e autorimessa);

Spese condominiali scadute: € 1.473,00 (alla data del 25/07/2024);

Riduzione del valore del 10 % per maggiori difficoltà di vendita della quota indivisa: € 12.418,00.



## LOTTO 2

---

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Saluzzo (CN) - Via della Resistenza, 18/b  
Proprietà per la quota di un mezzo di unità immobiliare urbana di civile abitazione, ubicata nel Comune di Saluzzo (CN), in Via della Resistenza, 18/b. L'unità immobiliare oggetto di stima (appartamento) fa parte di un più ampio fabbricato condominiale denominato "Condominio Ludovico", che si eleva per sette piani fuori terra oltre a piano interrato ed è formata da: -al piano quinto (sesto fuori terra): porzione di appartamento accessibile tramite vano scale e ascensore comune, composto da ingresso su soggiorno/cucina con ampio terrazzo, vano scala interno di collegamento al piano superiore, una camera, un bagno, disimpegno e balcone; -al piano sesto (settimo fuori terra): porzione di appartamento accessibile tramite vano scale e ascensore comune, composto da due camere, vano scala interno di collegamento al piano inferiore, disimpegno, un bagno e balcone. La struttura risulta essere costituita da ossatura in calcestruzzo armato, orizzontamenti e tetto in latero cemento e manto di copertura in tegole, le parti comuni (androne d'accesso e vano scala), in buono stato di conservazione, sono pavimentate in lastre lapidee con pareti tinteggiate, il vano scala presenta ringhiera e corrimano in ferro verniciato e ascensore in buone condizioni, i paramenti esterni sono in parte intonacati e tinteggiati e in parte rivestiti. L'appartamento oggetto di stima, al momento del sopralluogo, risulta dotato di tutti quanti gli impianti principali, allacciato alla rete di teleriscaldamento, si presenta in buone condizioni manutentive, con pavimentazioni in piastrelle ceramiche, pareti tinteggiate e in parte rivestite con materiale ceramico (bagni e cucina), serramenti esterni in legno, con tapparelle, e porte interne in legno. Caratteristiche zona: l'immobile risulta ubicato in una zona urbana centrale del Comune di Saluzzo (CN), caratterizzata da insediamenti di tipo misto residenziale, commerciale e terziario. Traffico: locale, con presenza di parcheggi pubblici nel vie pubbliche circostanti. Servizi della zona: il Comune di Saluzzo, in generale, è dotato di tutti i principali servizi e delle principali attrezzature.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 60, Part. 566, Sub. 35, Zc. 1, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 125.208,00

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima, si ritiene idoneo usare il metodo di stima comparativo sulla base di precise indagini di mercato e sulla personale conoscenza di trattative di immobili similari, tenendo in debita considerazione la reale situazione dei beni.

In particolare però, non essendo stato possibile trovare atti di compravendita nel breve periodo riguardanti immobili a destinazione residenziale, quali comparabili, sono state utilizzate le quantificazioni economiche di immobili posti in vendita, con caratteristiche simili od assimilabili a quello oggetto della presente valutazione.

Sono state reperite a tal proposito n.ro 2 unità immobiliari simili poste in vendita nel Comune di Saluzzo nelle immediate vicinanze dell'immobile oggetto di stima; applicando al prezzo richiesto un deprezzamento adeguato, in linea con le differenze riscontrate sul mercato tra le domande ed i prezzi reali di vendita; detti immobili risultano pertanto avere come prezzo di riferimento preso in considerazione € 400.000,00 (superficie commerciale pari a 195 mq, con stato di conservazione semi nuovo) e € 250.000,00 (superficie commerciale pari a 163 mq, con stato di conservazione usato).

A seguito dei riscontri di mercato di cui sopra si è potuto determinare, tramite una media ponderata dei prezzi posti in vendita riferiti alle superfici complessive, in funzione anche delle reali condizioni manutentive in cui versa l'immobile oggetto di stima, come più probabile valore di mercato unitario la cifra di complessivi € 1.850,00 al metro quadrato.

Fonti di informazione:

Conservatoria dei Registri Immobiliari, Ufficio Tecnico del Comune di Saluzzo, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato immobiliare, Agenzia del Territorio, Studi tecnici/professionali di zona.

- **Bene N° 4** - Cantina ubicata a Saluzzo (CN) - Via della Resistenza, 18/b

Proprietà per la quota di un mezzo di unità immobiliare urbana uso cantina, ubicata nel Comune di Saluzzo (CN), in Via della Resistenza, 18/b. L'unità immobiliare oggetto di stima (cantina) fa parte di un più ampio fabbricato condominiale denominato "Condominio Ludovico", che si eleva per sette piani fuori terra oltre a piano interrato ed è formata da: -al piano interrato: locale ad uso cantina accessibile tramite vano scale e ascensore comune; la cantina risulta inoltre collegata internamente con il locale ad uso autorimessa. La struttura risulta essere costituita da ossatura in calcestruzzo armato, orizzontamenti e tetto in latero cemento e manto di copertura in tegole, le parti comuni (androne d'accesso e vano scala), in buono stato di conservazione, sono pavimentate in lastre lapidee con pareti tinteggiate, il vano scala presenta ringhiera e corrimano in ferro verniciato e ascensore in buone condizioni, i paramenti esterni sono in parte intonacati e tinteggiati e in parte rivestiti. La cantina oggetto di stima, al momento del sopralluogo, si presenta in buone condizioni manutentive, con pavimentazione, anche delle parti comuni, in piastrelle ceramiche; la porta di accesso, ad una sola anta, in lamiera verniciata; gli impianti elettrici sono realizzati con canaline esterne. Caratteristiche zona: l'immobile risulta ubicato in una zona urbana centrale del Comune di Saluzzo (CN), caratterizzata da insediamenti di tipo misto residenziale, commerciale e terziario. Traffico: locale, con presenza di parcheggi pubblici nel vie pubbliche circostanti. Servizi della zona: il Comune di Saluzzo, in generale, è dotato di tutti i principali servizi e delle principali attrezzature.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 60, Part. 566, Sub. 36, Zc. 1, Categoria C2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 962,00

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima, si ritiene idoneo usare il metodo di stima comparativo sulla base di precise indagini di mercato e sulla personale conoscenza di trattative di immobili simili, tenendo in debita considerazione la reale situazione dei beni.

In particolare però, non essendo stato possibile trovare atti di compravendita nel breve periodo riguardanti immobili a destinazione residenziale, quali comparabili, sono state utilizzate le quantificazioni economiche di immobili posti in vendita, con caratteristiche simili od assimilabili a quello oggetto della presente valutazione.

Sono state reperite a tal proposito n.ro 2 unità immobiliari simili poste in vendita nel Comune di Saluzzo nelle immediate vicinanze dell'immobile oggetto di stima; applicando al prezzo richiesto un deprezzamento adeguato, in linea con le differenze riscontrate sul mercato tra le domande ed i prezzi reali di vendita; detti immobili risultano pertanto avere come prezzo di riferimento preso in considerazione € 400.000,00 (superficie commerciale pari a 195 mq, con stato di conservazione semi nuovo) e € 250.000,00 (superficie commerciale pari a 163 mq, con stato di conservazione usato).

A seguito dei riscontri di mercato di cui sopra si è potuto determinare, tramite una media ponderata dei prezzi posti in vendita riferiti alle superfici complessive, in funzione anche delle reali condizioni manutentive in cui versa l'immobile oggetto di stima, come più probabile valore di mercato unitario la cifra di complessivi € 1.850,00 al metro quadrato.

Fonti di informazione:

Conservatoria dei Registri Immobiliari, Ufficio Tecnico del Comune di Saluzzo, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato immobiliare, Agenzia del Territorio, Studi tecnici/professionali di zona.

- **Bene N° 5** - Garage ubicato a Saluzzo (CN) - Via della Resistenza, 18/c

Proprietà per la quota di un mezzo di unità immobiliare urbana ad uso autorimessa, ubicata nel Comune di Saluzzo (CN), in Via della Resistenza, 18/c. L'unità immobiliare oggetto di stima (autorimessa) fa parte di un più ampio fabbricato condominiale denominato "Condominio Ludovico",

che si eleva per sette piani fuori terra oltre a piano interrato ed è composta come segue: -al piano interrato: ampio locale ad uso autorimessa accessibile da corsia di manovra comune direttamente collegata verso l'esterno da breve rampa avente accesso direttamente dalla via pubblica denominata via della Resistenza, 18/c; l'autorimessa risulta inoltre collegata internamente con il locale ad uso cantina. La struttura risulta essere costituita da ossatura in calcestruzzo armato, orizzontamenti e tetto in latero cemento e manto di copertura in tegole, le parti comuni (androne d'accesso e vano scala), in buono stato di conservazione, sono pavimentate in lastre lapidee con pareti tinteggiate, il vano scala presenta ringhiera e corrimano in ferro verniciato e ascensore in buone condizioni, i paramenti esterni sono in parte intonacati e tinteggiati e in parte rivestiti. L'autorimessa oggetto di stima, al momento del sopralluogo, si presenta in buone condizioni manutentive, con pavimentazione delle parti comuni in battuto di cemento mentre, nell'autorimessa, in piastrelle ceramiche; la porta di accesso alla rimessa, di tipo a bascula, è in lamiera zincata, mentre il cancello automatizzato, di accesso alla corsia di manovra, è in ferro; gli impianti elettrici sono realizzati con canaline esterne. Caratteristiche zona: l'immobile risulta ubicato in una zona urbana centrale del Comune di Saluzzo (CN), caratterizzata da insediamenti di tipo misto residenziale, commerciale e terziario. Traffico: locale, con presenza di parcheggi pubblici nel vie pubbliche circostanti. Servizi della zona: il Comune di Saluzzo, in generale, è dotato di tutti i principali servizi e delle principali attrezzature.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 60, Part. 566, Sub. 23, Zc. 1, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 10.550,00

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima, si ritiene idoneo usare il metodo di stima comparativo sulla base di precise indagini di mercato e sulla personale conoscenza di trattative di immobili similari, tenendo in debita considerazione la reale situazione dei beni.

In particolare però, non essendo stato possibile trovare atti di compravendita nel breve periodo riguardanti immobili a destinazione residenziale, quali comparabili, sono state utilizzate le quantificazioni economiche di immobili posti in vendita, con caratteristiche simili od assimilabili a quello oggetto della presente valutazione.

Sono state reperite a tal proposito n.ro 2 unità immobiliari simili poste in vendita nel Comune di Saluzzo nelle immediate vicinanze dell'immobile oggetto di stima; applicando al prezzo richiesto un deprezzamento adeguato, in linea con le differenze riscontrate sul mercato tra le domande ed i prezzi reali di vendita; detti immobili risultano pertanto avere come prezzo di riferimento preso in considerazione € 28.000,00 (superficie commerciale pari a 28 mq, con stato di conservazione usato) e € 19.500,00 (superficie commerciale pari a 20 mq, con stato di conservazione usato).

A seguito dei riscontri di mercato di cui sopra si è potuto determinare, tramite una media ponderata dei prezzi posti in vendita riferiti alle superfici complessive, in funzione anche delle reali condizioni manutentive in cui versa l'immobile oggetto di stima, come più probabile valore di mercato unitario la cifra di complessivi € 1.000,00 al metro quadrato.

Fonti di informazione:

Conservatoria dei Registri Immobiliari, Ufficio Tecnico del Comune di Saluzzo, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato immobiliare, Agenzia del Territorio, Studi tecnici/professionali di zona.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento Saluzzo (CN) - Via della Resistenza, 18/b	135,36 mq	1.850,00 €/mq	€ 250.416,00	50,00%	€ 125.208,00
<b>Bene N° 4</b> - Cantina Saluzzo (CN) - Via	1,04 mq	1.850,00 €/mq	€ 1.924,00	50,00%	€ 962,00

della Resistenza, 18/b					
<b>Bene N° 5</b> - Garage Saluzzo (CN) - Via della Resistenza, 18/c	21,10 mq	1.000,00 €/mq	€ 21.100,00	50,00%	€ 10.550,00
				Valore di stima:	€ 136.720,00

Valore di stima: € 136.720,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	13672,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3500,00	€
Riduzione del valore del 10 % per maggiori difficoltà di vendita della quota indivisa	13672,00	€

**Valore finale di stima: € 105.876,00**

#### Adeguamenti e correzioni:

Riduzione del valore del 10 % per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi ed altri oneri o pesi relativi: € 13.672,00;

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.500,00 (Appartamento, cantina e autorimessa);

Oblazioni e sanzioni per sanatorie edilizie: € 1.000,00 (Appartamento, cantina e autorimessa);

Riduzione del valore del 10 % per maggiori difficoltà di vendita della quota indivisa: € 13.672,00.

## LOTTO 3

- Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 18/b  
 Proprietà per l'intero di unità immobiliare urbana di civile abitazione, ubicata nel Comune di Saluzzo (CN), in Via Frazione dei Romani, 18/b. L'unità immobiliare oggetto di stima (appartamento) fa parte di un più ampio fabbricato residenziale, che si eleva per tre piani fuori terra oltre a piano interrato ed è formata da: -al piano seminterrato: locale ad uso cantina, entro cui è stato ricavato un piccolo servizio igienico, accessibili (cantina e servizio igienico) solamente dal magazzino della medesima proprietà di cui al foglio n.ro 32, particella n.ro 199, subalterno n.ro 3; -al piano primo (secondo fuori terra): appartamento accessibile tramite vano scale comune, composto da ingresso su soggiorno-sala pranzo, cucina, tre camere, disimpegno, un bagno, ripostiglio, un terrazzo con ripostiglio e tre balconi; -al piano secondo (sottotetto terzo fuori terra): locali di accessori, accessibili tramite vano scale comune, composti da un ripostiglio (usato come bagno/lavanderia) e due locali di sgombero; La struttura risulta essere costituita da ossatura in calcestruzzo armato, orizzontamenti e tetto in latero cemento e manto di copertura in tegole, le parti comuni (androne d'accesso e vano scala), in buono stato di

conservazione, sono pavimentate in lastre lapidee con pareti tinteggiate, il vano scala presenta ringhiera e corrimano in ferro verniciato in buone condizioni, i paramenti esterni sono in parte intonacati e tinteggiati e in parte in mattoni a vista. L'appartamento oggetto di stima, al momento del sopralluogo, risulta dotato di tutti quanti gli impianti principali, allacciato alla rete di idropotabile ma non a quella fognaria (la proprietà dichiara di che le acque reflue sono allacciate ad una fossa imhoff), si presenta in buone condizioni manutentive, con pavimentazioni in piastrelle ceramiche, pareti in parte tinteggiate, in parte rivestite con carta da parati e, in parte, rivestite con materiale ceramico (bagno e cucina), serramenti esterni con persiane in legno e porte interne in legno. Caratteristiche zona: l'immobile risulta ubicato in una zona agricola decentrata rispetto al centro urbano del Comune di Saluzzo (CN) e, precisamente, nella frazione denominata Via dei Romani, caratterizzata da insediamenti di tipo misto residenziale e agricolo. Traffico: locale, con scarsità di parcheggi pubblici nelle vie pubbliche circostanti. Servizi della zona: la frazione non è dotata di servizi i quali sono reperibili presso il centro abitato del Comune di Saluzzo, posto a circa 4 km.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 199, Sub. 11, Zc. 1, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 132.944,00

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima, si ritiene idoneo usare il metodo di stima comparativo sulla base di precise indagini di mercato e sulla personale conoscenza di trattative di immobili simili, tenendo in debita considerazione la reale situazione dei beni.

In particolare però, non essendo stato possibile trovare atti di compravendita nel breve periodo riguardanti immobili a destinazione residenziale, quali comparabili, sono state utilizzate le quantificazioni economiche di immobili posti in vendita, con caratteristiche simili od assimilabili a quello oggetto della presente valutazione.

Sono state reperite a tal proposito n.ro 2 unità immobiliari simili poste in vendita nel Comune di Saluzzo nelle immediate vicinanze dell'immobile oggetto di stima; applicando al prezzo richiesto un deprezzamento adeguato, in linea con le differenze riscontrate sul mercato tra le domande ed i prezzi reali di vendita; detti immobili risultano pertanto avere come prezzo di riferimento preso in considerazione € 100.000,00 (superficie commerciale pari a 120 mq, con stato di conservazione semi nuovo) e € 180.000,00 (superficie commerciale pari a 320 mq, con stato di conservazione usato).

A seguito dei riscontri di mercato di cui sopra si è potuto determinare, tramite una media ponderata dei prezzi posti in vendita riferiti alle superfici complessive, in funzione anche delle reali condizioni manutentive in cui versa l'immobile oggetto di stima, come più probabile valore di mercato unitario la cifra di complessivi € 700,00 al metro quadrato.

Fonti di informazione:

Conservatoria dei Registri Immobiliari, Ufficio Tecnico del Comune di Saluzzo, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato immobiliare, Agenzia del Territorio, Studi tecnici/professionali di zona.

- **Bene N° 7** - Magazzino ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 18/b

Proprietà per l'intero di unità immobiliare urbana uso magazzino, ubicata nel Comune di Saluzzo (CN), in Via Frazione dei Romani, 18/b. L'unità immobiliare oggetto di stima (magazzino) fa parte di un più ampio fabbricato residenziale, che si eleva per tre piani fuori terra oltre a piano interrato ed è formata da: -al piano seminterrato: ampio locale ad uso magazzino accessibile dalla corsia di manovra comune e dal corridoio comune; La struttura risulta essere costituita da ossatura in calcestruzzo armato, orizzontamenti e tetto in latero cemento e manto di copertura in tegole, le parti comuni (androne d'accesso e vano scala), in buono stato di conservazione, sono pavimentate in lastre lapidee con pareti tinteggiate, il vano scala presenta ringhiera e corrimano in ferro verniciato in buone condizioni, i paramenti esterni sono in parte intonacati e tinteggiati e in parte in mattoni a vista. Il magazzino oggetto di stima, al momento del sopralluogo, si presenta in buone condizioni manutentive, con pavimentazione della corsia comune di manovra in battuto di cemento mentre, il magazzino risulta pavimentato in piastrelle ceramiche; la porta di accesso al magazzino, di tipo a doppia anta, è in ferro

verniciato con parti vetrate e il cancello di accesso alla corsia comune di manovra è in ferro e legno; gli impianti elettrici sono realizzati con canaline esterne. Caratteristiche zona: l'immobile risulta ubicato in una zona agricola decentrata rispetto al centro urbano del Comune di Saluzzo (CN) e, precisamente, nella frazione denominata Via dei Romani, caratterizzata da insediamenti di tipo misto residenziale e agricolo. Traffico: locale, con scarsità di parcheggi pubblici nel vie pubbliche circostanti. Servizi della zona: la frazione non è dotata di servizi i quali sono reperibili presso il centro abitato del Comune di Saluzzo, posto a circa 4 km.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 199, Sub. 3, Zc. 1, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 18.340,00

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima, si ritiene idoneo usare il metodo di stima comparativo sulla base di precise indagini di mercato e sulla personale conoscenza di trattative di immobili simili, tenendo in debita considerazione la reale situazione dei beni.

In particolare però, non essendo stato possibile trovare atti di compravendita nel breve periodo riguardanti immobili a destinazione residenziale, quali comparabili, sono state utilizzate le quantificazioni economiche di immobili posti in vendita, con caratteristiche simili od assimilabili a quello oggetto della presente valutazione.

Sono state reperite a tal proposito n.ro 2 unità immobiliari simili poste in vendita nel Comune di Saluzzo nelle immediate vicinanze dell'immobile oggetto di stima; applicando al prezzo richiesto un deprezzamento adeguato, in linea con le differenze riscontrate sul mercato tra le domande ed i prezzi reali di vendita; detti immobili risultano pertanto avere come prezzo di riferimento preso in considerazione € 100.000,00 (superficie commerciale pari a 120 mq, con stato di conservazione semi nuovo) e € 180.000,00 (superficie commerciale pari a 320 mq, con stato di conservazione usato).

A seguito dei riscontri di mercato di cui sopra si è potuto determinare, tramite una media ponderata dei prezzi posti in vendita riferiti alle superfici complessive, in funzione anche delle reali condizioni manutentive in cui versa l'immobile oggetto di stima, come più probabile valore di mercato unitario la cifra di complessivi € 700,00 al metro quadrato. Per quanto riguarda l'unità immobiliare in questione (magazzino), non essendo stato possibile reperire sul mercato immobili simili in vendita, si ritiene corretto applicare, al valore determinato così come precedentemente indicato, un coefficiente riduttivo del 60 %, corrispondente al rapporto mercantile previsto per il ragguaglio della superficie commerciale, ne deriva un valore unitario pari ad € 280,00 al metro quadrato.

Fonti di informazione:

Conservatoria dei Registri Immobiliari, Ufficio Tecnico del Comune di Saluzzo, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato immobiliare, Agenzia del Territorio, Studi tecnici/professionali di zona.

- **Bene N° 8** - Magazzino ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 18/b

Proprietà per l'intero di unità immobiliare urbana uso magazzino, ubicata nel Comune di Saluzzo (CN), in Via Frazione dei Romani, 18/b. L'unità immobiliare oggetto di stima (magazzino) fa parte di un più ampio fabbricato residenziale, che si eleva per tre piani fuori terra oltre a piano interrato ed è formata da: -al piano seminterrato: locale ad uso magazzino accessibile dalla corsia di manovra comune e dal corridoio comune; La struttura risulta essere costituita da ossatura in calcestruzzo armato, orizzontamenti e tetto in latero cemento e manto di copertura in tegole, le parti comuni (androne d'accesso e vano scala), in buono stato di conservazione, sono pavimentate in lastre lapidee con pareti tinteggiate, il vano scala presenta ringhiera e corrimano in ferro verniciato in buone condizioni, i paramenti esterni sono in parte intonacati e tinteggiati e in parte in mattoni a vista. Il magazzino oggetto di stima, al momento del sopralluogo, si presenta in buone condizioni manutentive, con pavimentazione della corsia comune di manovra in battuto di cemento come anche il magazzino stesso; la porta di accesso al magazzino dal corridoio comune è in legno mentre il portone di accesso dalla corsia di manovra, di tipo a doppia anta, è in ferro verniciato con parti vetrate. Il cancello principale di accesso alla corsia comune di manovra è in ferro e legno; gli impianti elettrici sono realizzati con

canaline esterne. All'interno del magazzino stesso, per una porzione è stato ricavato un soppalco con struttura metallica, di cui non si è reperito alcun titolo abilitativo edilizio. Caratteristiche zona: l'immobile risulta ubicato in una zona agricola decentrata rispetto al centro urbano del Comune di Saluzzo (CN) e, precisamente, nella frazione denominata Via dei Romani, caratterizzata da insediamenti di tipo misto residenziale e agricolo. Traffico: locale, con scarsità di parcheggi pubblici nel vie pubbliche circostanti. Servizi della zona: la frazione non è dotata di servizi i quali sono reperibili presso il centro abitato del Comune di Saluzzo, posto a circa 4 km.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 199, Sub. 4, Zc. 1, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 12.236,00

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima, si ritiene idoneo usare il metodo di stima comparativo sulla base di precise indagini di mercato e sulla personale conoscenza di trattative di immobili simili, tenendo in debita considerazione la reale situazione dei beni.

In particolare però, non essendo stato possibile trovare atti di compravendita nel breve periodo riguardanti immobili a destinazione residenziale, quali comparabili, sono state utilizzate le quantificazioni economiche di immobili posti in vendita, con caratteristiche simili od assimilabili a quello oggetto della presente valutazione.

Sono state reperite a tal proposito n.ro 2 unità immobiliari simili poste in vendita nel Comune di Saluzzo nelle immediate vicinanze dell'immobile oggetto di stima; applicando al prezzo richiesto un deprezzamento adeguato, in linea con le differenze riscontrate sul mercato tra le domande ed i prezzi reali di vendita; detti immobili risultano pertanto avere come prezzo di riferimento preso in considerazione € 100.000,00 (superficie commerciale pari a 120 mq, con stato di conservazione semi nuovo) e € 180.000,00 (superficie commerciale pari a 320 mq, con stato di conservazione usato).

A seguito dei riscontri di mercato di cui sopra si è potuto determinare, tramite una media ponderata dei prezzi posti in vendita riferiti alle superfici complessive, in funzione anche delle reali condizioni manutentive in cui versa l'immobile oggetto di stima, come più probabile valore di mercato unitario la cifra di complessivi € 700,00 al metro quadrato. Per quanto riguarda l'unità immobiliare in questione (magazzino), non essendo stato possibile reperire sul mercato immobili simili in vendita, si ritiene corretto applicare, al valore determinato così come precedentemente indicato, un coefficiente riduttivo del 60 %, corrispondente al rapporto mercantile previsto per il ragguaglio della superficie commerciale, ne deriva un valore unitario pari ad € 280,00 al metro quadrato.

Fonti di informazione:

Conservatoria dei Registri Immobiliari, Ufficio Tecnico del Comune di Saluzzo, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato immobiliare, Agenzia del Territorio, Studi tecnici/professionali di zona.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 6</b> - Appartamento Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 18/b	189,92 mq	700,00 €/mq	€ 132.944,00	100,00%	€ 132.944,00
<b>Bene N° 7</b> - Magazzino Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 18/b	65,50 mq	280,00 €/mq	€ 18.340,00	100,00%	€ 18.340,00
<b>Bene N° 8</b> - Magazzino Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani,	43,70 mq	280,00 €/mq	€ 12.236,00	100,00%	€ 12.236,00

18/b						
					Valore di stima:	€ 163.520,00

Valore di stima: € 163.520,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	16352,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	11000,00	€

**Valore finale di stima: € 136.168,00**

Adeguamenti e correzioni:

Riduzione del valore del 10 % per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi ed altri oneri o pesi relativi: € 16.352,00;

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 6.000,00 (Appartamento, cantina e magazzini);

Oblazioni e sanzioni per sanatorie edilizie: € 5.000,00 (Appartamento, cantina e autorimessa).

## LOTTO 4

- Bene N° 9** - Terreno ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani

Proprietà per l'intero di terreno agricolo a seminativo irriguo ubicato nel Comune di Saluzzo (CN), in località agricola denominata Frazione Via dei Romani in prossimità della sponda destra idrografica del fiume Po, prossimo ai confini con il comune di Revello. L'appezzamento risulta in parte interessato da una linea elettrica aerea. Si segnala inoltre che, sulla mappa catastale, è rappresentato, al confine ovest dell'appezzamento in questione, un canale non più riscontrabile in sito in quanto, a dichiarazione della proprietà, lo stesso risulta intubato da anni. Caratteristiche zona: l'immobile risulta ubicato in una zona agricola pianeggiante posta al confine nord del Comune di Saluzzo in prossimità del fiume Po. Traffico: locale, con presenza, nelle immediate vicinanze, della S.P. n.ro 589 dei Laghi di Avigliana. Servizi della zona: il Comune di Saluzzo, posto a circa 7 km dal bene oggetto di stima, in generale, è dotato di tutti i principali servizi e delle principali attrezzature.

Identificato al catasto Terreni - Fig. 12, Part. 19, Qualità Seminativo irriguo

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

Valore di stima del bene: € 33.528,00

Per l'individuazione del più probabile valore di mercato degli immobili oggetto della presente relazione estimativa, in considerazione della particolarità dei beni (terreni agricoli di pianura a vocazione seminativo) verrà utilizzato il metodo denominato "stima monoparametrica". Detto metodo è un procedimento di stima del valore o del canone di mercato degli immobili, che si basa sull'impiego di un unico parametro di confronto tecnico o economico e di una relazione di proporzionalità diretta tra il valore di stima ed il parametro dell'immobile oggetto di valutazione.



Il segmento di mercato di riferimento, entro cui si sono ricercati i dati immobiliari comparabili, può essere riassunto come segue:

- Localizzazione: zona agricola della pianura Saluzzese;
- Contratto: compravendita;
- Destinazione: agricola;
- Tipologia bene: terreni a seminativo;
- Dimensioni: piccole;
- Caratteri domanda/offerta: imprenditori agricoli/privati;
- Forma di mercato: oligopolio;
- Livello di prezzo: terreni agricoli 30.000,00/35.000,00 €/G.ta P.se
- Fase del mercato immobiliare: stasi-recessione.

Le indagini di mercato svolte in zona hanno dimostrato come, il segmento relativo ai terreni agricoli, specie in zone con buona vocazione produttiva agricola come l'area della pianura di Saluzzo (Regione agraria 15), in cui risultano inseriti i beni oggetto di valutazione, sia in controtendenza rispetto al momento di crisi del mercato immobiliare, tali beni risultano infatti ricercatissimi e molto appetibili.

Alla luce di quanto precedentemente esposto si ritiene pertanto di ipotizzare una buona commerciabilità per i beni oggetto del presente rapporto di valutazione.

Trattandosi quindi di terreni agricoli il sottoscritto ritiene di poter utilizzare il metodo denominato "stima monoparametrica", così come precedentemente illustrato; si precisa che nella stesura della presente relazione peritale estimativa non si è fatto ricorso ai valori indicati dall'Agenzia delle Entrate (valori agricoli medi della Provincia di Cuneo) e dalla commissione provinciale espropri di Cuneo (valori per l'anno 2024) in quanto, i dati desunti dalle suddette tabelle, rispetto ai valori di mercato riscontrati, risultano generalmente sensibilmente inferiori.

Pertanto, oltre alla personale conoscenza di trattative per beni analoghi, si sono ulteriormente assunte informazioni presso svariati studi professionali della zona, specializzati in compravendita di terreni agricoli. Come già sottolineato, non potendo utilizzare alcun altro metodo estimativo, ad esclusione della personale conoscenza del mercato, si è provveduto ad esperire un'accurata indagine di mercato.

Si precisa che le compravendite avvengono normalmente con il riferimento alla dimensione denominata "giornata piemontese" (pari a 3.810,00 mq) pertanto, il prezzo medio di mercato riscontrato in zona, a seguito dell'accurata ed approfondita indagine di cui sopra, risulta essere oscillante tra i 30.000,00 €/G.ta P.se ed i 35.000,00 €/G.ta P.se ed anche oltre, ma, questi ultimi, sono casi in cui, molte volte, si innescano motivazioni di carattere speculativo e, pertanto, non sono assolutamente da prendere in considerazione.

Pertanto, alla luce delle considerazioni suesposte, si ritiene di poter, cautelativamente, attribuire ai beni oggetto di valutazione il prezzo unitario medio che segue: €/mq 8,00 corrispondente ad € 30.480,00 per giornata piemontese.

Fonti di informazione:

Conservatoria dei Registri Immobiliari, Ufficio Tecnico del Comune di Saluzzo, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato immobiliare, Agenzia del Territorio, Studi tecnici/professionali di zona.

- **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani

Proprietà per l'intero di terreno agricolo a seminativo irriguo ubicato nel Comune di Saluzzo (CN), in località agricola denominata Frazione Via dei Romani in prossimità della sponda destra idrografica del fiume Po, prossimo ai confini con il comune di Revello. Si segnala inoltre che, sulla mappa catastale, è rappresentato, al confine est dell'appezzamento in questione, un canale non più riscontrabile in sito in quanto, a dichiarazione della proprietà, lo stesso risulta intubato da anni. Caratteristiche zona: l'immobile risulta ubicato in una zona agricola pianeggiante posta al confine nord del Comune di Saluzzo in prossimità del fiume Po. Traffico: locale, con presenza, nelle immediate vicinanze, della S.P. n.ro 589 dei Laghi di Avigliana. Servizi della zona: il Comune di Saluzzo, posto a circa 7 km dal bene oggetto di stima, in generale, è dotato di tutti i principali servizi e delle principali attrezzature.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 33, Qualità Seminativo irriguo

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

Valore di stima del bene: € 46.928,00

Per l'individuazione del più probabile valore di mercato degli immobili oggetto della presente relazione estimativa, in considerazione della particolarità dei beni (terreni agricoli di pianura a vocazione seminativo) verrà utilizzato il metodo denominato "stima monoparametrica". Detto metodo è un procedimento di stima del valore o del canone di mercato degli immobili, che si basa sull'impiego di un unico parametro di confronto tecnico o economico e di una relazione di proporzionalità diretta tra il valore di stima ed il parametro dell'immobile oggetto di valutazione.

Il segmento di mercato di riferimento, entro cui si sono ricercati i dati immobiliari comparabili, può essere riassunto come segue:

- Localizzazione: zona agricola della pianura Saluzzese;
- Contratto: compravendita;
- Destinazione: agricola;
- Tipologia bene: terreni a seminativo;
- Dimensioni: piccole;
- Caratteri domanda/offerta: imprenditori agricoli/privati;
- Forma di mercato: oligopolio;
- Livello di prezzo: terreni agricoli 30.000,00/35.000,00 €/G.ta P.se
- Fase del mercato immobiliare: stasi-recessione.

Le indagini di mercato svolte in zona hanno dimostrato come, il segmento relativo ai terreni agricoli, specie in zone con buona vocazione produttiva agricola come l'area della pianura di Saluzzo (Regione agraria 15), in cui risultano inseriti i beni oggetto di valutazione, sia in controtendenza rispetto al momento di crisi del mercato immobiliare, tali beni risultano infatti ricercatissimi e molto appetibili.

Alla luce di quanto precedentemente esposto si ritiene pertanto di ipotizzare una buona commerciabilità per i beni oggetto del presente rapporto di valutazione.

Trattandosi quindi di terreni agricoli il sottoscritto ritiene di poter utilizzare il metodo denominato "stima monoparametrica", così come precedentemente illustrato; si precisa che nella stesura della presente relazione peritale estimativa non si è fatto ricorso ai valori indicati dall'Agenzia delle Entrate (valori agricoli medi della Provincia di Cuneo) e dalla commissione provinciale espropri di Cuneo (valori per l'anno 2024) in quanto, i dati desunti dalle suddette tabelle, rispetto ai valori di mercato riscontrati, risultano generalmente sensibilmente inferiori.

Pertanto, oltre alla personale conoscenza di trattative per beni analoghi, si sono ulteriormente assunte informazioni presso svariati studi professionali della zona, specializzati in compravendita di terreni agricoli. Come già sottolineato, non potendo utilizzare alcun altro metodo estimativo, ad esclusione della personale conoscenza del mercato, si è provveduto ad esperire un'accurata indagine di mercato.

Si precisa che le compravendite avvengono normalmente con il riferimento alla dimensione denominata "giornata piemontese" (pari a 3.810,00 mq) pertanto, il prezzo medio di mercato riscontrato in zona, a seguito dell'accurata ed approfondita indagine di cui sopra, risulta essere oscillante tra i 30.000,00 €/G.ta P.se ed i 35.000,00 €/G.ta P.se ed anche oltre, ma, questi ultimi, sono casi in cui, molte volte, si innescano motivazioni di carattere speculativo e, pertanto, non sono assolutamente da prendere in considerazione.

Pertanto, alla luce delle considerazioni suesposte, si ritiene di poter, cautelativamente, attribuire ai beni oggetto di valutazione il prezzo unitario medio che segue: €/mq 8,00 corrispondente ad € 30.480,00 per giornata piemontese.

Fonti di informazione:

Conservatoria dei Registri Immobiliari, Ufficio Tecnico del Comune di Saluzzo, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato immobiliare, Agenzia del Territorio, Studi tecnici/professionali di zona.

- **Bene N° 11** - Terreno ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani  
Proprietà per l'intero di terreno agricolo a prato ubicato nel Comune di Saluzzo (CN), in località agricola denominata Frazione Via dei Romani in prossimità della sponda destra idrografica del fiume Po,

prossimo ai confini con il comune di Revello. L'appezzamento risulta in parte interessato da una linea elettrica aerea. Caratteristiche zona: l'immobile risulta ubicato in una zona agricola pianeggiante posta al confine nord del Comune di Saluzzo in prossimità del fiume Po. Traffico: locale, con presenza, nelle immediate vicinanze, della S.P. n.ro 589 dei Laghi di Avigliana. Servizi della zona: il Comune di Saluzzo, posto a circa 7 km dal bene oggetto di stima, in generale, è dotato di tutti i principali servizi e delle principali attrezzature.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 178, Porz. AA, Qualità Seminativo irriguo - Fg. 12, Part. 178, Porz. AB, Qualità Seminativo

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

Valore di stima del bene: € 8.208,00

Per l'individuazione del più probabile valore di mercato degli immobili oggetto della presente relazione estimativa, in considerazione della particolarità dei beni (terreni agricoli di pianura a vocazione seminativo) verrà utilizzato il metodo denominato "stima monoparametrica". Detto metodo è un procedimento di stima del valore o del canone di mercato degli immobili, che si basa sull'impiego di un unico parametro di confronto tecnico o economico e di una relazione di proporzionalità diretta tra il valore di stima ed il parametro dell'immobile oggetto di valutazione.

Il segmento di mercato di riferimento, entro cui si sono ricercati i dati immobiliari comparabili, può essere riassunto come segue:

- Localizzazione: zona agricola della pianura Saluzzese;
- Contratto: compravendita;
- Destinazione: agricola;
- Tipologia bene: terreni a seminativo;
- Dimensioni: piccole;
- Caratteri domanda/offerta: imprenditori agricoli/privati;
- Forma di mercato: oligopolio;
- Livello di prezzo: terreni agricoli 30.000,00/35.000,00 €/G.ta P.se
- Fase del mercato immobiliare: stasi-recessione.

Le indagini di mercato svolte in zona hanno dimostrato come, il segmento relativo ai terreni agricoli, specie in zone con buona vocazione produttiva agricola come l'area della pianura di Saluzzo (Regione agraria 15), in cui risultano inseriti i beni oggetto di valutazione, sia in controtendenza rispetto al momento di crisi del mercato immobiliare, tali beni risultano infatti ricercatissimi e molto appetibili.

Alla luce di quanto precedentemente esposto si ritiene pertanto di ipotizzare una buona commerciabilità per i beni oggetto del presente rapporto di valutazione.

Trattandosi quindi di terreni agricoli il sottoscritto ritiene di poter utilizzare il metodo denominato "stima monoparametrica", così come precedentemente illustrato; si precisa che nella stesura della presente relazione peritale estimativa non si è fatto ricorso ai valori indicati dall'Agenzia delle Entrate (valori agricoli medi della Provincia di Cuneo) e dalla commissione provinciale espropri di Cuneo (valori per l'anno 2024) in quanto, i dati desunti dalle suddette tabelle, rispetto ai valori di mercato riscontrati, risultano generalmente sensibilmente inferiori.

Pertanto, oltre alla personale conoscenza di trattative per beni analoghi, si sono ulteriormente assunte informazioni presso svariati studi professionali della zona, specializzati in compravendita di terreni agricoli. Come già sottolineato, non potendo utilizzare alcun altro metodo estimativo, ad esclusione della personale conoscenza del mercato, si è provveduto ad esperire un'accurata indagine di mercato.

Si precisa che le compravendite avvengono normalmente con il riferimento alla dimensione denominata "giornata piemontese" (pari a 3.810,00 mq) pertanto, il prezzo medio di mercato riscontrato in zona, a seguito dell'accurata ed approfondita indagine di cui sopra, risulta essere oscillante tra i 30.000,00 €/G.ta P.se ed i 35.000,00 €/G.ta P.se ed anche oltre, ma, questi ultimi, sono casi in cui, molte volte, si innescano motivazioni di carattere speculativo e, pertanto, non sono assolutamente da prendere in considerazione.

Pertanto, alla luce delle considerazioni suesposte, si ritiene di poter, cautelativamente, attribuire ai beni oggetto di valutazione il prezzo unitario medio che segue: €/mq 8,00 corrispondente ad € 30.480,00 per giornata piemontese.

Fonti di informazione:

Conservatoria dei Registri Immobiliari, Ufficio Tecnico del Comune di Saluzzo, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato immobiliare, Agenzia del Territorio, Studi tecnici/professionali di zona.

- **Bene N° 12** - Fabbricato agricolo ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 38  
Proprietà per l'intero di unità immobiliare urbana ad uso funzionale all'agricoltura, ubicata nel Comune di Saluzzo (CN), in Via Frazione dei Romani, 38. L'unità immobiliare oggetto di stima risulta composta da ampia area, pertinenziale a più fabbricati, che si elevano tutti ad un solo piano fuori terra distinti come segue: - n.ro 1 magazzino (oggetto di Concessione in sanatoria Condono edilizio L. 47/85 come tettoia) e successivamente modificato, senza alcun titolo abilitativo edilizio, tramite la chiusura su tutti i lati; - n.ro 1 stalla principale (edificata abusivamente) avente caratteristiche edilizie ordinarie per l'uso previsto che dovrà essere demolita; - n.ro 3 stalle (edificate abusivamente) con caratteristiche edilizie pessime e quindi prive di valore economico, dovranno, pertanto essere demolite; - n.ro 4 tettoie (edificate abusivamente) con caratteristiche edilizie pessime e quindi prive di valore economico, dovranno, pertanto essere demolite. La struttura portante dei fabbricati risulta essere differente a secondo degli stessi, quelli privi di valore economico presentano caratteristiche di precarietà e sono realizzati con materiali vari (ferro, legno muratura). Il magazzino originario presenta struttura portante in muratura, tetto in legno con manto di copertura in pannelli di lamiera coibentata, pavimentazione in battuto cementizio, impianto elettrico con canaline esterne e serramenti in ferro. La stalla principale presenta struttura portante in muratura e calcestruzzo armato, tetto in legno con manto di copertura in pannelli di lamiera coibentata, pavimentazione in battuto cementizio, impianto elettrico con canaline esterne e serramenti in ferro. All'immobile si accede tramite cancello in ferro dopo una breve percorrenza di un tratto di strada privata bitumata che si dirama dalla pubblica via. Caratteristiche zona: l'immobile risulta ubicato in una zona agricola pianeggiante posta al confine nord del Comune di Saluzzo in prossimità del fiume Po. Traffico: locale, con presenza, nelle immediate vicinanze, della S.P. n.ro 589 dei Laghi di Avigliana. Servizi della zona: il Comune di Saluzzo, posto a circa 7 km dal bene oggetto di stima, in generale, è dotato di tutti i principali servizi e delle principali attrezzature.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 71, Sub. 1, Zc. 1, Categoria D10

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

Valore di stima del bene: € 58.687,50

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima, si ritiene idoneo usare il metodo di stima comparativo sulla base di precise indagini di mercato e sulla personale conoscenza di trattative di immobili similari, tenendo in debita considerazione la reale situazione dei beni.

In particolare però, non essendo stato possibile trovare atti di compravendita nel breve periodo riguardanti immobili a destinazione funzionale all'attività agricola, quali comparabili, sono state utilizzate le quantificazioni economiche di immobili posti in vendita, con caratteristiche simili od assimilabili a quello oggetto della presente valutazione.

A seguito dei riscontri di mercato di cui sopra si è potuto determinare, tramite una media ponderata dei prezzi posti in vendita riferiti alle superfici complessive, in funzione anche delle reali condizioni manutentive in cui versa l'immobile oggetto di stima, come più probabile valore di mercato unitario la cifra di complessivi € 250,00 al metro quadrato per quanto riguarda le sole porzioni riferite al magazzino originario.

Per quanto riguarda gli altri immobili non si stima un valore commerciale degli stessi in quanto, essendo totalmente abusivi e, per la maggior parte, di scarsissima qualità edilizia, se ne prevede la demolizione, in ottemperanza alle ordinanze emesse dal Comune di Saluzzo al riguardo.

Fonti di informazione:

Conservatoria dei Registri Immobiliari, Ufficio Tecnico del Comune di Saluzzo, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato immobiliare, Agenzia del Territorio, Studi tecnici/professionali di zona.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 9</b> - Terreno Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani	4191,00 mq	8,00 €/mq	€ 33.528,00	100,00%	€ 33.528,00
<b>Bene N° 10</b> - Terreno Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani	5866,00 mq	8,00 €/mq	€ 46.928,00	100,00%	€ 46.928,00
<b>Bene N° 11</b> - Terreno Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani	1026,00 mq	8,00 €/mq	€ 8.208,00	100,00%	€ 8.208,00
<b>Bene N° 12</b> - Fabbricato agricolo Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 38	234,75 mq	250,00 €/mq	€ 58.687,50	100,00%	€ 58.687,50
				Valore di stima:	€ 147.351,50

Valore di stima: € 147.351,50

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	14735,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	8500,00	€
Demolizione fabbricati abusivi e oneri di smaltimento macerie	35000,00	€

**Valore finale di stima: € 89.116,50**

### Adeguamenti e correzioni:

Riduzione del valore del 10 % per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi ed altri oneri o pesi relativi: € 14.735,00;

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 3.500,00 (Magazzino);

Oblazioni e sanzioni per sanatorie edilizie: € 5.000,00 (Magazzino);

Oneri derivanti dalla demolizione dei fabbricati abusivi e smaltimento delle macerie: € 35.000,00.

## LOTTO 5

- **Bene N° 13** - Appartamento ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 38/1  
Proprietà per l'intero di unità immobiliare urbana di civile abitazione, ubicata nel Comune di Saluzzo (CN), in Via Frazione dei Romani, 38/1. L'unità immobiliare oggetto di stima fa parte di un più ampio

fabbricato in linea (ex cascinale), che si eleva per tre piani fuori terra oltre a piano interrato ed è formata da: -al piano primo (rialzato): appartamento disposto su due piani composto da ingresso su sala pranzo, cucina, soggiorno e bagno, accessibile tramite vano scala di servizio anche ai locali scantinati ove risulta ubicata la centrale termica a legna; -al piano secondo: vano scala, n.ro due camere, bagno, balcone e ampio terrazzo. La struttura risulta essere di tipo misto parte in muratura portante e parte costituita da ossatura in calcestruzzo armato, orizzontamenti e tetto in latero cemento e manto di copertura in coppi, il vano scala presenta ringhiera parte in ferro e parte in legno, pavimentazione mista parte in lastre di marmo e parte in piastrelle ceramiche in mediocri condizioni, i paramenti esterni sono intonacati e tinteggiati in scarse condizioni. L'appartamento oggetto di stima, al momento del sopralluogo, risulta dotato degli impianti essenziali, ma non allacciato alle reti idropotabile e fognaria (la proprietà dichiara che l'acqua potabile è garantita da pozzo privato e le acque reflue sono allacciate ad una fossa imhoff), si presenta in scarse condizioni manutentive, con pavimentazioni in piastrelle ceramiche, pareti in parte tinteggiate e in parte rivestite con materiale ceramico (bagno e cucina), serramenti esterni con persiane in legno e porte interne in legno. Caratteristiche zona: l'immobile risulta ubicato in una zona agricola, decentrata rispetto al centro urbano del Comune di Saluzzo (CN), denominata Via Frazione dei Romani e posta al confine nord del territorio comunale in prossimità del fiume Po. Traffico: locale, con presenza, nelle immediate vicinanze, della S.P. n.ro 589 dei Laghi di Avigliana. Servizi della zona: il Comune di Saluzzo, posto a circa 7 km dal bene oggetto di stima, in generale, è dotato di tutti i principali servizi e delle principali attrezzature.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 49, Sub. 25, Zc. 1, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 62.940,50

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima, si ritiene idoneo usare il metodo di stima comparativo sulla base di precise indagini di mercato e sulla personale conoscenza di trattative di immobili simili, tenendo in debita considerazione la reale situazione dei beni.

In particolare però, non essendo stato possibile trovare atti di compravendita nel breve periodo riguardanti immobili a destinazione residenziale, quali comparabili, sono state utilizzate le quantificazioni economiche di immobili posti in vendita, con caratteristiche simili od assimilabili a quello oggetto della presente valutazione.

Sono state reperite a tal proposito n.ro 2 unità immobiliari simili poste in vendita nel Comune di Saluzzo nelle immediate vicinanze dell'immobile oggetto di stima; applicando al prezzo richiesto un deprezzamento adeguato, in linea con le differenze riscontrate sul mercato tra le domande ed i prezzi reali di vendita; detti immobili risultano pertanto avere come prezzo di riferimento preso in considerazione € 65.000,00 (superficie commerciale pari a 173 mq, con stato di conservazione da ristrutturare) e € 85.000,00 (superficie commerciale pari a 243 mq, con stato di conservazione usato).

A seguito dei riscontri di mercato di cui sopra si è potuto determinare, tramite una media ponderata dei prezzi posti in vendita riferiti alle superfici complessive, in funzione anche delle reali condizioni manutentive in cui versa l'immobile oggetto di stima, come più probabile valore di mercato unitario la cifra di complessivi € 350,00 al metro quadrato.

Fonti di informazione:

Conservatoria dei Registri Immobiliari, Ufficio Tecnico del Comune di Saluzzo, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato immobiliare, Agenzia del Territorio, Studi tecnici/professionali di zona.

- **Bene N° 14** - Cantina ubicata a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 38/1

Proprietà per l'intero di unità immobiliare urbana ad uso cantina, ubicata nel Comune di Saluzzo (CN), in Via Frazione dei Romani, 38/1. L'unità immobiliare oggetto di stima fa parte di un più ampio fabbricato in linea (ex cascinale), che si eleva per tre piani fuori terra oltre a piano interrato ed è formata da: -al piano seminterrato: locale ad uso cantina. La struttura risulta essere di tipo misto parte in muratura portante e parte costituita da ossatura in calcestruzzo armato, orizzontamenti e tetto in latero cemento e manto di copertura in coppi, il vano scala presenta ringhiera parte in ferro e parte in

legno, pavimentazione mista parte in lastre di marmo e parte in piastrelle ceramiche in mediocri condizioni, i paramenti esterni sono intonacati e tinteggiati in scarse condizioni. La cantina oggetto di stima, al momento del sopralluogo, risulta dotata del solo impianto elettrico, si presenta in pessime condizioni manutentive, con pavimentazioni in piastrelle ceramiche, pareti in parte tinteggiate e in parte rivestite in materiale ceramico serramenti esterni e porte interne in ferro. Caratteristiche zona: l'immobile risulta ubicato in una zona agricola, decentrata rispetto al centro urbano del Comune di Saluzzo (CN), denominata Via Frazione dei Romani e posta al confine nord del territorio comunale in prossimità del fiume Po. Traffico: locale, con presenza, nelle immediate vicinanze, della S.P. n.ro 589 dei Laghi di Avigliana. Servizi della zona: il Comune di Saluzzo, posto a circa 7 km dal bene oggetto di stima, in generale, è dotato di tutti i principali servizi e delle principali attrezzature.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 49, Sub. 18, Zc. 1, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 1.365,00

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima, si ritiene idoneo usare il metodo di stima comparativo sulla base di precise indagini di mercato e sulla personale conoscenza di trattative di immobili similari, tenendo in debita considerazione la reale situazione dei beni.

In particolare però, non essendo stato possibile trovare atti di compravendita nel breve periodo riguardanti immobili a destinazione residenziale, quali comparabili, sono state utilizzate le quantificazioni economiche di immobili posti in vendita, con caratteristiche simili od assimilabili a quello oggetto della presente valutazione.

Sono state reperite a tal proposito n.ro 2 unità immobiliari simili poste in vendita nel Comune di Saluzzo nelle immediate vicinanze dell'immobile oggetto di stima; applicando al prezzo richiesto un deprezzamento adeguato, in linea con le differenze riscontrate sul mercato tra le domande ed i prezzi reali di vendita; detti immobili risultano pertanto avere come prezzo di riferimento preso in considerazione € 65.000,00 (superficie commerciale pari a 173 mq, con stato di conservazione da ristrutturare) e € 85.000,00 (superficie commerciale pari a 243 mq, con stato di conservazione usato).

A seguito dei riscontri di mercato di cui sopra si è potuto determinare, tramite una media ponderata dei prezzi posti in vendita riferiti alle superfici complessive, in funzione anche delle reali condizioni manutentive in cui versa l'immobile oggetto di stima, come più probabile valore di mercato unitario la cifra di complessivi € 350,00 al metro quadrato.

Fonti di informazione:

Conservatoria dei Registri Immobiliari, Ufficio Tecnico del Comune di Saluzzo, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato immobiliare, Agenzia del Territorio, Studi tecnici/professionali di zona.

- **Bene N° 15** - Cantina ubicata a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 38/1

Proprietà per l'intero di unità immobiliare urbana ad uso cantina, ubicata nel Comune di Saluzzo (CN), in Via Frazione dei Romani, 38/1. L'unità immobiliare oggetto di stima fa parte di un più ampio fabbricato in linea (ex cascinale), che si eleva per tre piani fuori terra oltre a piano interrato ed è formata da: -al piano seminterrato: locale ad uso cantina. La struttura risulta essere di tipo misto parte in muratura portante e parte costituita da ossatura in calcestruzzo armato, orizzontamenti e tetto in latero cemento e manto di copertura in coppi, il vano scala presenta ringhiera parte in ferro e parte in legno, pavimentazione mista parte in lastre di marmo e parte in piastrelle ceramiche in mediocri condizioni, i paramenti esterni sono intonacati e tinteggiati in scarse condizioni. La cantina oggetto di stima, al momento del sopralluogo, risulta dotata del solo impianto elettrico, si presenta in pessime condizioni manutentive, con pavimentazioni in battuto di cemento, pareti intonacate e tinteggiate e porte interne in ferro. Caratteristiche zona: l'immobile risulta ubicato in una zona agricola, decentrata rispetto al centro urbano del Comune di Saluzzo (CN), denominata Via Frazione dei Romani e posta al confine nord del territorio comunale in prossimità del fiume Po. Traffico: locale, con presenza, nelle immediate vicinanze, della S.P. n.ro 589 dei Laghi di Avigliana. Servizi della zona: il Comune di Saluzzo, posto a circa 7 km dal bene oggetto di stima, in generale, è dotato di tutti i principali servizi e delle

principali attrezzature.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 49, Sub. 19, Zc. 1, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 1.750,00

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima, si ritiene idoneo usare il metodo di stima comparativo sulla base di precise indagini di mercato e sulla personale conoscenza di trattative di immobili simili, tenendo in debita considerazione la reale situazione dei beni.

In particolare però, non essendo stato possibile trovare atti di compravendita nel breve periodo riguardanti immobili a destinazione residenziale, quali comparabili, sono state utilizzate le quantificazioni economiche di immobili posti in vendita, con caratteristiche simili od assimilabili a quello oggetto della presente valutazione.

Sono state reperite a tal proposito n.ro 2 unità immobiliari simili poste in vendita nel Comune di Saluzzo nelle immediate vicinanze dell'immobile oggetto di stima; applicando al prezzo richiesto un deprezzamento adeguato, in linea con le differenze riscontrate sul mercato tra le domande ed i prezzi reali di vendita; detti immobili risultano pertanto avere come prezzo di riferimento preso in considerazione € 65.000,00 (superficie commerciale pari a 173 mq, con stato di conservazione da ristrutturare) e € 85.000,00 (superficie commerciale pari a 243 mq, con stato di conservazione usato).

A seguito dei riscontri di mercato di cui sopra si è potuto determinare, tramite una media ponderata dei prezzi posti in vendita riferiti alle superfici complessive, in funzione anche delle reali condizioni manutentive in cui versa l'immobile oggetto di stima, come più probabile valore di mercato unitario la cifra di complessivi € 350,00 al metro quadrato.

Fonti di informazione:

Conservatoria dei Registri Immobiliari, Ufficio Tecnico del Comune di Saluzzo, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato immobiliare, Agenzia del Territorio, Studi tecnici/professionali di zona.

- **Bene N° 16** - Magazzino ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 38

Proprietà per l'intero di unità immobiliare urbana ad uso magazzino, ubicata nel Comune di Saluzzo (CN), in Via Frazione dei Romani, 38/1. L'unità immobiliare oggetto di stima fa parte di un più ampio fabbricato in linea (ex cascinale), che si eleva per tre piani fuori terra oltre a piano interrato ed è formata da: -al piano terreno: ampio locale ad uso magazzino. La struttura risulta essere di tipo misto parte in muratura portante e parte costituita da ossatura in calcestruzzo armato, orizzontamenti e tetto in latero cemento e manto di copertura in coppi, i paramenti esterni sono intonacati e tinteggiati in scarse condizioni. Il magazzino oggetto di stima, al momento del sopralluogo, risulta dotato del solo impianto elettrico, si presenta in pessime condizioni manutentive, con pavimentazioni in battuto di cemento, pareti intonacate e tinteggiate e serramenti in ferro. Caratteristiche zona: l'immobile risulta ubicato in una zona agricola, decentrata rispetto al centro urbano del Comune di Saluzzo (CN), denominata Via Frazione dei Romani e posta al confine nord del territorio comunale in prossimità del fiume Po. Traffico: locale, con presenza, nelle immediate vicinanze, della S.P. n.ro 589 dei Laghi di Avigliana. Servizi della zona: il Comune di Saluzzo, posto a circa 7 km dal bene oggetto di stima, in generale, è dotato di tutti i principali servizi e delle principali attrezzature.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 49, Sub. 22, Zc. 1, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 19.600,00

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima, si ritiene idoneo usare il metodo di stima comparativo sulla base di precise indagini di mercato e sulla personale conoscenza di trattative di immobili simili, tenendo in debita considerazione la reale situazione dei beni.

In particolare però, non essendo stato possibile trovare atti di compravendita nel breve periodo riguardanti immobili a destinazione residenziale, quali comparabili, sono state utilizzate le quantificazioni economiche di immobili posti in vendita, con caratteristiche simili od assimilabili a



quello oggetto della presente valutazione.

Sono state reperite a tal proposito n.ro 2 unità immobiliari simili poste in vendita nel Comune di Saluzzo nelle immediate vicinanze dell'immobile oggetto di stima; applicando al prezzo richiesto un deprezzamento adeguato, in linea con le differenze riscontrate sul mercato tra le domande ed i prezzi reali di vendita; detti immobili risultano pertanto avere come prezzo di riferimento preso in considerazione € 65.000,00 (superficie commerciale pari a 173 mq, con stato di conservazione da ristrutturare) e € 85.000,00 (superficie commerciale pari a 243 mq, con stato di conservazione usato).

A seguito dei riscontri di mercato di cui sopra si è potuto determinare, tramite una media ponderata dei prezzi posti in vendita riferiti alle superfici complessive, in funzione anche delle reali condizioni manutentive in cui versa l'immobile oggetto di stima, come più probabile valore di mercato unitario la cifra di complessivi € 350,00 al metro quadrato. Per quanto riguarda l'unità immobiliare in questione (magazzino), non essendo stato possibile reperire sul mercato immobili simili in vendita, si ritiene corretto applicare, al valore determinato così come precedentemente indicato, un coefficiente riduttivo del 60 %, corrispondente al rapporto mercantile previsto per il ragguaglio della superficie commerciale, ne deriva un valore unitario pari ad € 140,00 al metro quadrato.

Fonti di informazione:

Conservatoria dei Registri Immobiliari, Ufficio Tecnico del Comune di Saluzzo, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato immobiliare, Agenzia del Territorio, Studi tecnici/professionali di zona.

- **Bene N° 17** - Appartamento ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 38/2

Proprietà per l'intero di unità immobiliare urbana di civile abitazione, ubicata nel Comune di Saluzzo (CN), in Via Frazione dei Romani, 38/2. L'unità immobiliare oggetto di stima fa parte di un più ampio fabbricato in linea (ex cascinale), che si eleva per tre piani fuori terra oltre a piano interrato ed è formata da: -al piano terreno: appartamento, disposto su due piani, composto da ingresso, n.ro due cantine, ripostiglio, locale di sgombero e vano scala (con sottoscala) per l'accesso al piano primo; -al piano primo: vano scala, disimpegno, ingresso, soggiorno, bagno, cucina, ripostiglio, n.ro due camere, balcone, terrazzo scoperto e terrazzo coperto (ora trasformato abusivamente in una terza camera e un secondo bagno). La struttura risulta essere di tipo misto parte in muratura portante e parte costituita da ossatura in calcestruzzo armato, orizzontamenti e tetto in latero cemento e manto di copertura in coppi, il vano scala presenta ringhiera in ferro, pavimentazione in lastre di pietra in buone condizioni; i paramenti esterni sono intonacati e tinteggiati in mediocri condizioni. L'appartamento oggetto di stima, al momento del sopralluogo, risulta dotato degli impianti essenziali, ma non allacciato alle reti idropotabile e fognaria (la proprietà dichiara che l'acqua potabile è garantita da pozzo privato e le acque reflue sono allacciate ad una fossa imhoff), si presenta in discrete condizioni manutentive, con pavimentazioni in piastrelle ceramiche e legno, pareti in parte tinteggiate e in parte rivestite con materiale ceramico (bagno e cucina), serramenti esterni con persiane in legno e porte interne in legno. Caratteristiche zona: l'immobile risulta ubicato in una zona agricola, decentrata rispetto al centro urbano del Comune di Saluzzo (CN), denominata Via Frazione dei Romani e posta al confine nord del territorio comunale in prossimità del fiume Po. Traffico: locale, con presenza, nelle immediate vicinanze, della S.P. n.ro 589 dei Laghi di Avigliana. Servizi della zona: il Comune di Saluzzo, posto a circa 7 km dal bene oggetto di stima, in generale, è dotato di tutti i principali servizi e delle principali attrezzature.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 49, Sub. 27, Zc. 1, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 66.237,50

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima, si ritiene idoneo usare il metodo di stima comparativo sulla base di precise indagini di mercato e sulla personale conoscenza di trattative di immobili similari, tenendo in debita considerazione la reale situazione dei beni.

In particolare però, non essendo stato possibile trovare atti di compravendita nel breve periodo riguardanti immobili a destinazione residenziale, quali comparabili, sono state utilizzate le

quantificazioni economiche di immobili posti in vendita, con caratteristiche simili od assimilabili a quello oggetto della presente valutazione.

Sono state reperite a tal proposito n.ro 2 unità immobiliari simili poste in vendita nel Comune di Saluzzo nelle immediate vicinanze dell'immobile oggetto di stima; applicando al prezzo richiesto un deprezzamento adeguato, in linea con le differenze riscontrate sul mercato tra le domande ed i prezzi reali di vendita; detti immobili risultano pertanto avere come prezzo di riferimento preso in considerazione € 65.000,00 (superficie commerciale pari a 173 mq, con stato di conservazione da ristrutturare) e € 85.000,00 (superficie commerciale pari a 243 mq, con stato di conservazione usato).

A seguito dei riscontri di mercato di cui sopra si è potuto determinare, tramite una media ponderata dei prezzi posti in vendita riferiti alle superfici complessive, in funzione anche delle reali condizioni manutentive in cui versa l'immobile oggetto di stima, come più probabile valore di mercato unitario la cifra di complessivi € 350,00 al metro quadrato.

Fonti di informazione:

Conservatoria dei Registri Immobiliari, Ufficio Tecnico del Comune di Saluzzo, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato immobiliare, Agenzia del Territorio, Studi tecnici/professionali di zona.

- **Bene N° 18** - Garage ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 38

Proprietà per l'intero di unità immobiliare urbana ad uso autorimessa, ubicata nel Comune di Saluzzo (CN), in Via Frazione dei Romani, 38. L'unità immobiliare oggetto di stima fa parte di un più ampio fabbricato in linea (ex cascinale), che si eleva per tre piani fuori terra oltre a piano interrato ed è formata da: -al piano terreno: ampio locale ad uso autorimessa. La struttura risulta essere di tipo misto parte in muratura portante e parte costituita da ossatura in calcestruzzo armato, orizzontamenti e tetto in latero cemento e manto di copertura in coppi, i paramenti esterni sono intonacati e tinteggiati in scarse condizioni. L'autorimessa oggetto di stima, al momento del sopralluogo, risulta dotata del solo impianto elettrico, si presenta in mediocri condizioni manutentive, con pavimentazioni in battuto di cemento, pareti intonacate e tinteggiate e serramenti in ferro. Caratteristiche zona: l'immobile risulta ubicato in una zona agricola, decentrata rispetto al centro urbano del Comune di Saluzzo (CN), denominata Via Frazione dei Romani e posta al confine nord del territorio comunale in prossimità del fiume Po. Traffico: locale, con presenza, nelle immediate vicinanze, della S.P. n.ro 589 dei Laghi di Avigliana. Servizi della zona: il Comune di Saluzzo, posto a circa 7 km dal bene oggetto di stima, in generale, è dotato di tutti i principali servizi e delle principali attrezzature.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 49, Sub. 26, Zc. 1, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 6.825,00

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima, si ritiene idoneo usare il metodo di stima comparativo sulla base di precise indagini di mercato e sulla personale conoscenza di trattative di immobili similari, tenendo in debita considerazione la reale situazione dei beni.

In particolare però, non essendo stato possibile trovare atti di compravendita nel breve periodo riguardanti immobili a destinazione residenziale, quali comparabili, sono state utilizzate le quantificazioni economiche di immobili posti in vendita, con caratteristiche simili od assimilabili a quello oggetto della presente valutazione.

Sono state reperite a tal proposito n.ro 2 unità immobiliari simili poste in vendita nel Comune di Saluzzo nelle immediate vicinanze dell'immobile oggetto di stima; applicando al prezzo richiesto un deprezzamento adeguato, in linea con le differenze riscontrate sul mercato tra le domande ed i prezzi reali di vendita; detti immobili risultano pertanto avere come prezzo di riferimento preso in considerazione € 65.000,00 (superficie commerciale pari a 173 mq, con stato di conservazione da ristrutturare) e € 85.000,00 (superficie commerciale pari a 243 mq, con stato di conservazione usato).

A seguito dei riscontri di mercato di cui sopra si è potuto determinare, tramite una media ponderata dei prezzi posti in vendita riferiti alle superfici complessive, in funzione anche delle reali condizioni manutentive in cui versa l'immobile oggetto di stima, come più probabile valore di mercato unitario la

cifra di complessivi € 350,00 al metro quadrato. Per quanto riguarda l'unità immobiliare in questione (autorimessa), non essendo stato possibile reperire sul mercato immobili simili in vendita, si ritiene corretto applicare, al valore determinato così come precedentemente indicato, un coefficiente riduttivo del 50 %, corrispondente al rapporto mercantile previsto per il ragguaglio della superficie commerciale, ne deriva un valore unitario pari ad € 175,00 al metro quadrato.

Fonti di informazione:

Conservatoria dei Registri Immobiliari, Ufficio Tecnico del Comune di Saluzzo, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato immobiliare, Agenzia del Territorio, Studi tecnici/professionali di zona.

- **Bene N° 19** - Area urbana ubicata a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 38

Proprietà per l'intero di unità immobiliare urbana ad uso area urbana, ubicata nel Comune di Saluzzo (CN), in Via Frazione dei Romani, 38. L'unità immobiliare oggetto di stima fa parte di un più ampio fabbricato in linea (ex cascinale), che si eleva per tre piani fuori terra oltre a piano interrato ed è formata da: -al piano terreno: area urbana di 372 mq, posta a contorno su tre lati (nord, est e sud) del fabbricato principale e pertinenziale allo stesso. La area risulta quasi totalmente pavimentata in conglomerato cementizio e/o bituminoso; su parte della stessa, lungo il confine nord, risulta edificata abusivamente, nella parte sottostante al terrazzo, una muratura di tamponamento finalizzata alla realizzazione di una piccola autorimessa che dovrà essere oggetto di demolizione. Caratteristiche zona: l'immobile risulta ubicato in una zona agricola, decentrata rispetto al centro urbano del Comune di Saluzzo (CN), denominata Via Frazione dei Romani e posta al confine nord del territorio comunale in prossimità del fiume Po. Traffico: locale, con presenza, nelle immediate vicinanze, della S.P. n.ro 589 dei Laghi di Avigliana. Servizi della zona: il Comune di Saluzzo, posto a circa 7 km dal bene oggetto di stima, in generale, è dotato di tutti i principali servizi e delle principali attrezzature.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 49, Sub. 29, Categoria F1

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

Trattandosi di area urbana pertinenziale a tutti gli immobili precedentemente descritti, costituenti l'immobile principale, si ritiene che la stessa non abbia un proprio valore commerciale ma che lo stesso sia stato già computato nella valutazione dei singoli immobili oggetto di stima pertanto il valore da attribuire sarà pari a zero.

Fonti di informazione:

Conservatoria dei Registri Immobiliari, Ufficio Tecnico del Comune di Saluzzo, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato immobiliare, Agenzia del Territorio, Studi tecnici/professionali di zona.

- **Bene N° 20** - Area urbana ubicata a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 38

Proprietà per l'intero di unità immobiliare urbana ad uso area urbana, ubicata nel Comune di Saluzzo (CN), in Via Frazione dei Romani, 38. L'unità immobiliare oggetto di stima fa parte di un più ampio fabbricato in linea (ex cascinale), che si eleva per tre piani fuori terra oltre a piano interrato ed è formata da: -al piano terreno: area urbana di 1.390 mq, posta a contorno su due lati (nord e est) del fabbricato principale e pertinenziale allo stesso. La area risulta in parte pavimentata in conglomerato cementizio e/o bituminoso e utilizzata come a strada di accesso, mentre la maggior parte si presenta a verde incolto e interamente recintata con muro in calcestruzzo, una ulteriore piccola porzione, posta ad est della strada di accesso, recintata da rete metallica su basamento in calcestruzzo, è utilizzata come orto. Sulla parte a verde incolto, posta sul lato nord rispetto al corpo di fabbrica principale, risulta edificato abusivamente, un fabbricato ad uso tettoia/magazzino, di circa 82 mq, che dovrà essere oggetto di demolizione. Caratteristiche zona: l'immobile risulta ubicato in una zona agricola, decentrata rispetto al centro urbano del Comune di Saluzzo (CN), denominata Via Frazione dei Romani e posta al confine nord del territorio comunale in prossimità del fiume Po. Traffico: locale, con presenza, nelle immediate vicinanze, della S.P. n.ro 589 dei Laghi di Avigliana. Servizi della zona: il Comune di Saluzzo, posto a circa 7 km dal bene oggetto di stima, in generale, è dotato di tutti i principali servizi e delle principali attrezzature.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 4, Sub. 1, Categoria F1

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

Valore di stima del bene: € 11.120,00

Trattandosi di area urbana pertinenziale a tutti gli immobili precedentemente descritti, costituenti l'immobile principale, per la maggior parte destinata a verde ma priva di capacità edificatoria propria, si ritiene che la stessa possa essere valutata come gli altri terreni agricoli già oggetto di stima, pertanto, il valore da attribuire, viene determinato così come segue.

Per l'individuazione del più probabile valore di mercato degli immobili oggetto della presente relazione estimativa, in considerazione della particolarità dei beni (terreni incolti ma a vocazione prato/seminativo) verrà utilizzato il metodo denominato "stima monoparametrica". Detto metodo è un procedimento di stima del valore o del canone di mercato degli immobili, che si basa sull'impiego di un unico parametro di confronto tecnico o economico e di una relazione di proporzionalità diretta tra il valore di stima ed il parametro dell'immobile oggetto di valutazione.

Il segmento di mercato di riferimento, entro cui si sono ricercati i dati immobiliari comparabili, può essere riassunto come segue:

-Localizzazione: zona agricola della pianura Saluzzese;

-Contratto: compravendita;

-Destinazione: agricola;

-Tipologia bene: terreni a seminativo;

-Dimensioni: piccole;

-Caratteri domanda/offerta: imprenditori agricoli/privati;

-Forma di mercato: oligopolio;

-Livello di prezzo: terreni agricoli 30.000,00/35.000,00 €/G.ta P.se

-Fase del mercato immobiliare: stasi-recessione.

Le indagini di mercato svolte in zona hanno dimostrato come, il segmento relativo ai terreni agricoli, specie in zone con buona vocazione produttiva agricola come l'area della pianura di Saluzzo (Regione agraria 15), in cui risultano inseriti i beni oggetto di valutazione, sia in controtendenza rispetto al momento di crisi del mercato immobiliare, tali beni risultano infatti ricercatissimi e molto appetibili.

Alla luce di quanto precedentemente esposto si ritiene pertanto di ipotizzare una buona commerciabilità per i beni oggetto del presente rapporto di valutazione.

Trattandosi quindi di terreni agricoli il sottoscritto ritiene di poter utilizzare il metodo denominato "stima monoparametrica", così come precedentemente illustrato; si precisa che nella stesura della presente relazione peritale estimativa non si è fatto ricorso ai valori indicati dall'Agenzia delle Entrate (valori agricoli medi della Provincia di Cuneo) e dalla commissione provinciale espropri di Cuneo (valori per l'anno 2024) in quanto, i dati desunti dalle suddette tabelle, rispetto ai valori di mercato riscontrati, risultano generalmente sensibilmente inferiori.

Pertanto, oltre alla personale conoscenza di trattative per beni analoghi, si sono ulteriormente assunte informazioni presso svariati studi professionali della zona, specializzati in compravendita di terreni agricoli. Come già sottolineato, non potendo utilizzare alcun altro metodo estimativo, ad esclusione della personale conoscenza del mercato, si è provveduto ad esperire un'accurata indagine di mercato.

Si precisa che le compravendite avvengono normalmente con il riferimento alla dimensione denominata "giornata piemontese" (pari a 3.810,00 mq) pertanto, il prezzo medio di mercato riscontrato in zona, a seguito dell'accurata ed approfondita indagine di cui sopra, risulta essere oscillante tra i 30.000,00 €/G.ta P.se ed i 35.000,00 €/G.ta P.se ed anche oltre, ma, questi ultimi, sono casi in cui, molte volte, si innescano motivazioni di carattere speculativo e, pertanto, non sono assolutamente da prendere in considerazione.

Pertanto, alla luce delle considerazioni suesposte, si ritiene di poter, cautelativamente, attribuire ai beni oggetto di valutazione il prezzo unitario medio che segue: €/mq 8,00 corrispondente ad € 30.480,00 per giornata piemontese.

Fonti di informazione:

Conservatoria dei Registri Immobiliari, Ufficio Tecnico del Comune di Saluzzo, Agenzie immobiliari ed

osservatori del mercato immobiliare, Agenzia del Territorio, Studi tecnici/professionali di zona.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 13</b> - Appartamento Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 38/1	179,83 mq	350,00 €/mq	€ 62.940,50	100,00%	€ 62.940,50
<b>Bene N° 14</b> - Cantina Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 38/1	3,90 mq	350,00 €/mq	€ 1.365,00	100,00%	€ 1.365,00
<b>Bene N° 15</b> - Cantina Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 38/1	5,00 mq	350,00 €/mq	€ 1.750,00	100,00%	€ 1.750,00
<b>Bene N° 16</b> - Magazzino Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 38	140,00 mq	140,00 €/mq	€ 19.600,00	100,00%	€ 19.600,00
<b>Bene N° 17</b> - Appartamento Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 38/2	189,25 mq	350,00 €/mq	€ 66.237,50	100,00%	€ 66.237,50
<b>Bene N° 18</b> - Garage Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 38	39,00 mq	175,00 €/mq	€ 6.825,00	100,00%	€ 6.825,00
<b>Bene N° 19</b> - Area urbana Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 38	372,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	100,00%	€ 0,00
<b>Bene N° 20</b> - Area urbana Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 38	1390,00 mq	8,00 €/mq	€ 11.120,00	100,00%	€ 11.120,00
				Valore di stima:	€ 169.838,00

Valore di stima: € 169.838,00

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	16984,00	€

Oneri di regolarizzazione urbanistica	28000,00	€
Demolizione fabbricati abusivi e oneri di smaltimento macerie	12000,00	€

**Valore finale di stima: € 112.854,00**

**Adeguamenti e correzioni:**

Riduzione del valore del 10 % per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi ed altri oneri o pesi relativi: € 16.984,00;

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 16.000,00 (Riferite alla totalità degli immobili costituenti il presente lotto n.ro 5);

Oblazioni e sanzioni per sanatorie edilizie: € 12.000,00 (Riferite alla totalità degli immobili costituenti il presente lotto n.ro 5);

Oneri derivanti dalla demolizione dei fabbricati abusivi e smaltimento delle macerie (Riferiti ai beni n.ri 19 e 20 facenti parte del presente lotto n.ro 5): € 12.000,00.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Saluzzo, li 31/08/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Bertola Roberto



## **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Foto - Documentazione Fotografica
- ✓ N° 2 Atto di provenienza - Provenienze
- ✓ N° 3 Altri allegati - Visure Conservatoria
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - Visure Catastali
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - Planimetrie Catastali
- ✓ N° 6 Estratti di mappa - Estratti Mappe Catastali
- ✓ N° 7 Concessione edilizia - Pratiche Edilizie
- ✓ N° 8 Altri allegati - Attestati di Prestazione Energetica
- ✓ N° 9 Certificato destinazione urbanistica - Certificato di Destinazione Urbanistica
- ✓ N° 10 Altri allegati - Contratti di locazione

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Saluzzo (CN) - Via della Resistenza, 18/b  
Proprietà per la quota di un mezzo di unità immobiliare urbana di civile abitazione, con annessa cantina di pertinenza, ubicata nel Comune di Saluzzo (CN), in Via della Resistenza, 18/b. Le unità immobiliari oggetto di stima (appartamento con annessa cantina) fanno parte di un più ampio fabbricato condominiale denominato "Condominio Ludovico", che si eleva per sette piani fuori terra oltre a piano interrato e sono formate da: -al piano interrato: locale ad uso cantina accessibile da corridoio comune e collegato agli altri piani del fabbricato tramite vano scala e ascensore comune; -al piano secondo (terzo fuori terra): appartamento accessibile tramite vano scale e ascensore comune, composto da ingresso su soggiorno/cucina con ampio terrazzo, tre camere, due bagni, disimpegno, cabina armadi e balcone. La struttura risulta essere costituita da ossatura in calcestruzzo armato, orizzontamenti e tetto in latero cemento e manto di copertura in tegole, le parti comuni (androne d'accesso e vano scala), in buono stato di conservazione, sono pavimentate in lastre lapidee con pareti tinteggiate, il vano scala presenta ringhiera e corrimano in ferro verniciato e ascensore in buone condizioni, i paramenti esterni sono in parte intonacati e tinteggiati e in parte rivestiti. L'appartamento oggetto di stima, al momento del sopralluogo, risulta dotato di tutti quanti gli impianti principali, allacciato alla rete di teleriscaldamento, si presenta in buone condizioni manutentive, con pavimentazioni in piastrelle ceramiche e legno, pareti tinteggiate e in parte rivestite con materiale ceramico (bagni e cucina), serramenti esterni in legno, con tapparelle, e porte interne in legno. Caratteristiche zona: l'immobile risulta ubicato in una zona urbana centrale del Comune di Saluzzo (CN), caratterizzata da insediamenti di tipo misto residenziale, commerciale e terziario. Traffico: locale, con presenza di parcheggi pubblici nel vie pubbliche circostanti. Servizi della zona: il Comune di Saluzzo, in generale, è dotato di tutti i principali servizi e delle principali attrezzature.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 60, Part. 566, Sub. 6, Zc. 1, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)  
Destinazione urbanistica: Il bene in questione, così come indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica prot. n.ro 6190 rilasciato dal Comune di Saluzzo in data 07/02/2024, ricade per una parte in area "Comparto consolidato a prevalente funzione residenziale B1" normato dall'art. 16 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C. e per la restante parte in area "Servizi pubblici di interesse generale, locale e privati per il parcheggio SLp" normato dall'art. 27 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Saluzzo (CN) - Via della Resistenza, 22  
Proprietà per la quota di un mezzo di unità immobiliare urbana ad uso autorimessa, ubicata nel Comune di Saluzzo (CN), in Via della Resistenza, 22. L'unità immobiliare oggetto di stima (autorimessa) fa parte di un più ampio fabbricato condominiale denominato "Condominio Ludovico", che si eleva per sette piani fuori terra oltre a piano interrato ed è composta come segue: -al piano interrato: ampio locale ad uso autorimessa accessibile da corsia di manovra comune direttamente collegata verso l'esterno da breve rampa avente accesso direttamente dalla via pubblica denominata via della Resistenza, 22. La struttura risulta essere costituita da ossatura in calcestruzzo armato, orizzontamenti e tetto in latero cemento e manto di copertura in tegole, le parti comuni (androne d'accesso e vano scala), in buono stato di conservazione, sono pavimentate in lastre lapidee con pareti tinteggiate, il vano scala presenta ringhiera e corrimano in ferro verniciato e ascensore in buone condizioni, i paramenti esterni sono in parte intonacati e tinteggiati e in parte rivestiti. L'autorimessa oggetto di stima, al momento del sopralluogo, si presenta in buone condizioni manutentive, con pavimentazione delle parti comuni in battuto di cemento mentre, nell'autorimessa, in piastrelle ceramiche; la porta di accesso alla rimessa, di tipo a bascula, è in lamiera zincata, mentre il cancello automatizzato, di accesso alla corsia di



manovra, è in ferro; gli impianti elettrici sono realizzati con canaline esterne. Caratteristiche zona: l'immobile risulta ubicato in una zona urbana centrale del Comune di Saluzzo (CN), caratterizzata da insediamenti di tipo misto residenziale, commerciale e terziario. Traffico: locale, con presenza di parcheggi pubblici nel vie pubbliche circostanti. Servizi della zona: il Comune di Saluzzo, in generale, è dotato di tutti i principali servizi e delle principali attrezzature. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 60, Part. 566, Sub. 27, Zc. 1, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2) Destinazione urbanistica: Il bene in questione, così come indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica prot. n.ro 6190 rilasciato dal Comune di Saluzzo in data 07/02/2024, ricade per una parte in area "Comparto consolidato a prevalente funzione residenziale B1" normato dall'art. 16 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C. e per la restante parte in area "Servizi pubblici di interesse generale, locale e privati per il parcheggio SLp" normato dall'art. 27 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C.

**Prezzo base d'asta: € 94.378,50**

## LOTTO 2

---

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Saluzzo (CN) - Via della Resistenza, 18/b  
Proprietà per la quota di un mezzo di unità immobiliare urbana di civile abitazione, ubicata nel Comune di Saluzzo (CN), in Via della Resistenza, 18/b. L'unità immobiliare oggetto di stima (appartamento) fa parte di un più ampio fabbricato condominiale denominato "Condominio Ludovico", che si eleva per sette piani fuori terra oltre a piano interrato ed è formata da: -al piano quinto (sesto fuori terra): porzione di appartamento accessibile tramite vano scale e ascensore comune, composto da ingresso su soggiorno/cucina con ampio terrazzo, vano scala interno di collegamento al piano superiore, una camera, un bagno, disimpegno e balcone; -al piano sesto (settimo fuori terra): porzione di appartamento accessibile tramite vano scale e ascensore comune, composto da due camere, vano scala interno di collegamento al piano inferiore, disimpegno, un bagno e balcone. La struttura risulta essere costituita da ossatura in calcestruzzo armato, orizzontamenti e tetto in latero cemento e manto di copertura in tegole, le parti comuni (androne d'accesso e vano scala), in buono stato di conservazione, sono pavimentate in lastre lapidee con pareti tinteggiate, il vano scala presenta ringhiera e corrimano in ferro verniciato e ascensore in buone condizioni, i paramenti esterni sono in parte intonacati e tinteggiati e in parte rivestiti. L'appartamento oggetto di stima, al momento del sopralluogo, risulta dotato di tutti quanti gli impianti principali, allacciato alla rete di teleriscaldamento, si presenta in buone condizioni manutentive, con pavimentazioni in piastrelle ceramiche, pareti tinteggiate e in parte rivestite con materiale ceramico (bagni e cucina), serramenti esterni in legno, con tapparelle, e porte interne in legno. Caratteristiche zona: l'immobile risulta ubicato in una zona urbana centrale del Comune di Saluzzo (CN), caratterizzata da insediamenti di tipo misto residenziale, commerciale e terziario. Traffico: locale, con presenza di parcheggi pubblici nel vie pubbliche circostanti. Servizi della zona: il Comune di Saluzzo, in generale, è dotato di tutti i principali servizi e delle principali attrezzature.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 60, Part. 566, Sub. 35, Zc. 1, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2) Destinazione urbanistica: Il bene in questione, così come indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica prot. n.ro 6190 rilasciato dal Comune di Saluzzo in data 07/02/2024, ricade per una parte in area "Comparto consolidato a prevalente funzione residenziale B1" normato dall'art. 16 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C. e per la restante parte in area "Servizi pubblici di interesse generale, locale e privati per il parcheggio SLp" normato dall'art. 27 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C.
- **Bene N° 4** - Cantina ubicata a Saluzzo (CN) - Via della Resistenza, 18/b  
Proprietà per la quota di un mezzo di unità immobiliare urbana uso cantina, ubicata nel Comune di

Saluzzo (CN), in Via della Resistenza, 18/b. L'unità immobiliare oggetto di stima (cantina) fa parte di un più ampio fabbricato condominiale denominato "Condominio Ludovico", che si eleva per sette piani fuori terra oltre a piano interrato ed è formata da: -al piano interrato: locale ad uso cantina accessibile tramite vano scale e ascensore comune; la cantina risulta inoltre collegata internamente con il locale ad uso autorimessa. La struttura risulta essere costituita da ossatura in calcestruzzo armato, orizzontamenti e tetto in latero cemento e manto di copertura in tegole, le parti comuni (androne d'accesso e vano scala), in buono stato di conservazione, sono pavimentate in lastre lapidee con pareti tinteggiate, il vano scala presenta ringhiera e corrimano in ferro verniciato e ascensore in buone condizioni, i paramenti esterni sono in parte intonacati e tinteggiati e in parte rivestiti. La cantina oggetto di stima, al momento del sopralluogo, si presenta in buone condizioni manutentive, con pavimentazione, anche delle parti comuni, in piastrelle ceramiche; la porta di accesso, ad una sola anta, in lamiera verniciata; gli impianti elettrici sono realizzati con canaline esterne. Caratteristiche zona: l'immobile risulta ubicato in una zona urbana centrale del Comune di Saluzzo (CN), caratterizzata da insediamenti di tipo misto residenziale, commerciale e terziario. Traffico: locale, con presenza di parcheggi pubblici nel vie pubbliche circostanti. Servizi della zona: il Comune di Saluzzo, in generale, è dotato di tutti i principali servizi e delle principali attrezzature. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 60, Part. 566, Sub. 36, Zc. 1, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2) Destinazione urbanistica: Il bene in questione, così come indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica prot. n.ro 6190 rilasciato dal Comune di Saluzzo in data 07/02/2024, ricade per una parte in area "Comparto consolidato a prevalente funzione residenziale B1" normato dall'art. 16 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C. e per la restante parte in area "Servizi pubblici di interesse generale, locale e privati per il parcheggio SLp" normato dall'art. 27 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C.

- **Bene N° 5** - Garage ubicato a Saluzzo (CN) - Via della Resistenza, 18/c

Proprietà per la quota di un mezzo di unità immobiliare urbana ad uso autorimessa, ubicata nel Comune di Saluzzo (CN), in Via della Resistenza, 18/c. L'unità immobiliare oggetto di stima (autorimessa) fa parte di un più ampio fabbricato condominiale denominato "Condominio Ludovico", che si eleva per sette piani fuori terra oltre a piano interrato ed è composta come segue: -al piano interrato: ampio locale ad uso autorimessa accessibile da corsia di manovra comune direttamente collegata verso l'esterno da breve rampa avente accesso direttamente dalla via pubblica denominata via della Resistenza, 18/c; l'autorimessa risulta inoltre collegata internamente con il locale ad uso cantina. La struttura risulta essere costituita da ossatura in calcestruzzo armato, orizzontamenti e tetto in latero cemento e manto di copertura in tegole, le parti comuni (androne d'accesso e vano scala), in buono stato di conservazione, sono pavimentate in lastre lapidee con pareti tinteggiate, il vano scala presenta ringhiera e corrimano in ferro verniciato e ascensore in buone condizioni, i paramenti esterni sono in parte intonacati e tinteggiati e in parte rivestiti. L'autorimessa oggetto di stima, al momento del sopralluogo, si presenta in buone condizioni manutentive, con pavimentazione delle parti comuni in battuto di cemento mentre, nell'autorimessa, in piastrelle ceramiche; la porta di accesso alla rimessa, di tipo a bascula, è in lamiera zincata, mentre il cancello automatizzato, di accesso alla corsia di manovra, è in ferro; gli impianti elettrici sono realizzati con canaline esterne. Caratteristiche zona: l'immobile risulta ubicato in una zona urbana centrale del Comune di Saluzzo (CN), caratterizzata da insediamenti di tipo misto residenziale, commerciale e terziario. Traffico: locale, con presenza di parcheggi pubblici nel vie pubbliche circostanti. Servizi della zona: il Comune di Saluzzo, in generale, è dotato di tutti i principali servizi e delle principali attrezzature. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 60, Part. 566, Sub. 23, Zc. 1, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2) Destinazione urbanistica: Il bene in questione, così come indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica prot. n.ro 6190 rilasciato dal Comune di Saluzzo in data 07/02/2024, ricade per una parte in area "Comparto consolidato a prevalente funzione residenziale B1" normato dall'art. 16 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C. e per la restante parte in area "Servizi pubblici di interesse generale,

locale e privati per il parcheggio SLp" normato dall'art. 27 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C.

**Prezzo base d'asta: € 105.876,00**

## **LOTTO 3**

---

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 18/b  
Proprietà per l'intero di unità immobiliare urbana di civile abitazione, ubicata nel Comune di Saluzzo (CN), in Via Frazione dei Romani, 18/b. L'unità immobiliare oggetto di stima (appartamento) fa parte di un più ampio fabbricato residenziale, che si eleva per tre piani fuori terra oltre a piano interrato ed è formata da: -al piano seminterrato: locale ad uso cantina, entro cui è stato ricavato un piccolo servizio igienico, accessibili (cantina e servizio igienico) solamente dal magazzino della medesima proprietà di cui al foglio n.ro 32, particella n.ro 199, subalterno n.ro 3; -al piano primo (secondo fuori terra): appartamento accessibile tramite vano scale comune, composto da ingresso su soggiorno-sala pranzo, cucina, tre camere, disimpegno, un bagno, ripostiglio, un terrazzo con ripostiglio e tre balconi; -al piano secondo (sottotetto terzo fuori terra): locali di accessori, accessibili tramite vano scale comune, composti da un ripostiglio (usato come bagno/lavanderia) e due locali di sgombero; La struttura risulta essere costituita da ossatura in calcestruzzo armato, orizzontamenti e tetto in latero cemento e manto di copertura in tegole, le parti comuni (androne d'accesso e vano scala), in buono stato di conservazione, sono pavimentate in lastre lapidee con pareti tinteggiate, il vano scala presenta ringhiera e corrimano in ferro verniciato in buone condizioni, i paramenti esterni sono in parte intonacati e tinteggiati e in parte in mattoni a vista. L'appartamento oggetto di stima, al momento del sopralluogo, risulta dotato di tutti quanti gli impianti principali, allacciato alla rete di idropotabile ma non a quella fognaria (la proprietà dichiara di che le acque reflue sono allacciate ad una fossa imhoff), si presenta in buone condizioni manutentive, con pavimentazioni in piastrelle ceramiche, pareti in parte tinteggiate, in parte rivestite con carta da parati e, in parte, rivestite con materiale ceramico (bagno e cucina), serramenti esterni con persiane in legno e porte interne in legno. Caratteristiche zona: l'immobile risulta ubicato in una zona agricola decentrata rispetto al centro urbano del Comune di Saluzzo (CN) e, precisamente, nella frazione denominata Via dei Romani, caratterizzata da insediamenti di tipo misto residenziale e agricolo. Traffico: locale, con scarsità di parcheggi pubblici nel vie pubbliche circostanti. Servizi della zona: la frazione non è dotata di servizi i quali sono reperibili presso il centro abitato del Comune di Saluzzo, posto a circa 4 km. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 199, Sub. 11, Zc. 1, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il bene in questione, così come indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica prot. n.ro 6190 rilasciato dal Comune di Saluzzo in data 07/02/2024, ricade per la gran parte in area "Comparto H2 afferente ai nuclei frazionali avente destinazione propria la residenza (r), le attività ricettive (ri), il commercio (c) con esclusione del commercio all'ingrosso, delle esposizioni e fiere e dei distributori di carburante, le attività terziarie (d2) e (d3) ed alcune categorie di servizi (s) normato dall'art. 22 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C. e, per la restante minima parte, in area "Servizi pubblici di interesse locale, per il verde (elementare, urbano, comprensoriale) attrezzato e non SLv" normato dall'art. 27 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C.
- **Bene N° 7** - Magazzino ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 18/b  
Proprietà per l'intero di unità immobiliare urbana uso magazzino, ubicata nel Comune di Saluzzo (CN), in Via Frazione dei Romani, 18/b. L'unità immobiliare oggetto di stima (magazzino) fa parte di un più ampio fabbricato residenziale, che si eleva per tre piani fuori terra oltre a piano interrato ed è formata da: -al piano seminterrato: ampio locale ad uso magazzino accessibile dalla corsia di manovra comune e dal corridoio comune; La struttura risulta essere costituita da ossatura in calcestruzzo armato, orizzontamenti e tetto in latero cemento e manto di copertura in tegole, le parti comuni (androne d'accesso e vano scala), in buono stato di conservazione, sono pavimentate in lastre lapidee con pareti

tinteggiate, il vano scala presenta ringhiera e corrimano in ferro verniciato in buone condizioni, i paramenti esterni sono in parte intonacati e tinteggiati e in parte in mattoni a vista. Il magazzino oggetto di stima, al momento del sopralluogo, si presenta in buone condizioni manutentive, con pavimentazione della corsia comune di manovra in battuto di cemento mentre, il magazzino risulta pavimentato in piastrelle ceramiche; la porta di accesso al magazzino, di tipo a doppia anta, è in ferro verniciato con parti vetrate e il cancello di accesso alla corsia comune di manovra è in ferro e legno; gli impianti elettrici sono realizzati con canaline esterne. Caratteristiche zona: l'immobile risulta ubicato in una zona agricola decentrata rispetto al centro urbano del Comune di Saluzzo (CN) e, precisamente, nella frazione denominata Via dei Romani, caratterizzata da insediamenti di tipo misto residenziale e agricolo. Traffico: locale, con scarsità di parcheggi pubblici nel vie pubbliche circostanti. Servizi della zona: la frazione non è dotata di servizi i quali sono reperibili presso il centro abitato del Comune di Saluzzo, posto a circa 4 km. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 199, Sub. 3, Zc. 1, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il bene in questione, così come indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica prot. n.ro 6190 rilasciato dal Comune di Saluzzo in data 07/02/2024, ricade per la gran parte in area "Comparto H2 afferente ai nuclei frazionali avente destinazione propria la residenza (r), le attività ricettive (ri), il commercio (c) con esclusione del commercio all'ingrosso, delle esposizioni e fiere e dei distributori di carburante, le attività terziarie (d2) e (d3) ed alcune categorie di servizi (s) normato dall'art. 22 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C. e, per la restante minima parte, in area "Servizi pubblici di interesse locale, per il verde (elementare, urbano, comprensoriale) attrezzato e non SLv" normato dall'art. 27 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C.

- **Bene N° 8** - Magazzino ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 18/b

Proprietà per l'intero di unità immobiliare urbana uso magazzino, ubicata nel Comune di Saluzzo (CN), in Via Frazione dei Romani, 18/b. L'unità immobiliare oggetto di stima (magazzino) fa parte di un più ampio fabbricato residenziale, che si eleva per tre piani fuori terra oltre a piano interrato ed è formata da: -al piano seminterrato: locale ad uso magazzino accessibile dalla corsia di manovra comune e dal corridoio comune; La struttura risulta essere costituita da ossatura in calcestruzzo armato, orizzontamenti e tetto in latero cemento e manto di copertura in tegole, le parti comuni (androne d'accesso e vano scala), in buono stato di conservazione, sono pavimentate in lastre lapidee con pareti tinteggiate, il vano scala presenta ringhiera e corrimano in ferro verniciato in buone condizioni, i paramenti esterni sono in parte intonacati e tinteggiati e in parte in mattoni a vista. Il magazzino oggetto di stima, al momento del sopralluogo, si presenta in buone condizioni manutentive, con pavimentazione della corsia comune di manovra in battuto di cemento come anche il magazzino stesso; la porta di accesso al magazzino dal corridoio comune è in legno mentre il portone di accesso dalla corsia di manovra, di tipo a doppia anta, è in ferro verniciato con parti vetrate. Il cancello principale di accesso alla corsia comune di manovra è in ferro e legno; gli impianti elettrici sono realizzati con canaline esterne. All'interno del magazzino stesso, per una porzione è stato ricavato un soppalco con struttura metallica, di cui non si è reperito alcun titolo abilitativo edilizio. Caratteristiche zona: l'immobile risulta ubicato in una zona agricola decentrata rispetto al centro urbano del Comune di Saluzzo (CN) e, precisamente, nella frazione denominata Via dei Romani, caratterizzata da insediamenti di tipo misto residenziale e agricolo. Traffico: locale, con scarsità di parcheggi pubblici nel vie pubbliche circostanti. Servizi della zona: la frazione non è dotata di servizi i quali sono reperibili presso il centro abitato del Comune di Saluzzo, posto a circa 4 km. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 199, Sub. 4, Zc. 1, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il bene in questione, così come indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica prot. n.ro 6190 rilasciato dal Comune di Saluzzo in data 07/02/2024, ricade per la gran parte in area "Comparto H2 afferente ai nuclei frazionali avente destinazione propria la residenza (r), le attività ricettive (ri), il commercio (c) con esclusione del commercio all'ingrosso, delle esposizioni e fiere e dei distributori di carburante, le attività terziarie (d2) e (d3) ed alcune categorie di servizi (s)

normato dall'art. 22 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C. e, per la restante minima parte, in area "Servizi pubblici di interesse locale, per il verde (elementare, urbano, comprensoriale) attrezzato e non SLv" normato dall'art. 27 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C.

**Prezzo base d'asta: € 136.168,00**

## **LOTTO 4**

---

- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani  
Proprietà per l'intero di terreno agricolo a seminativo irriguo ubicato nel Comune di Saluzzo (CN), in località agricola denominata Frazione Via dei Romani in prossimità della sponda destra idrografica del fiume Po, prossimo ai confini con il comune di Revello. L'appezzamento risulta in parte interessato da una linea elettrica aerea. Si segnala inoltre che, sulla mappa catastale, è rappresentato, al confine ovest dell'appezzamento in questione, un canale non più riscontrabile in sito in quanto, a dichiarazione della proprietà, lo stesso risulta intubato da anni. Caratteristiche zona: l'immobile risulta ubicato in una zona agricola pianeggiante posta al confine nord del Comune di Saluzzo in prossimità del fiume Po. Traffico: locale, con presenza, nelle immediate vicinanze, della S.P. n.ro 589 dei Laghi di Avigliana. Servizi della zona: il Comune di Saluzzo, posto a circa 7 km dal bene oggetto di stima, in generale, è dotato di tutti i principali servizi e delle principali attrezzature. Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 19, Qualità Seminativo irriguo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il bene in questione, così come indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica prot. n.ro 6190 rilasciato dal Comune di Saluzzo in data 07/02/2024, ricade in area "Comparto dell'agricoltura di interesse naturalistico "M1" ricadente nel Sistema aree protette fascia fluviale del Po, L.R. 28/1990 e L.R. 65/1985", normato dall'art. 24 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C.
- **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani  
Proprietà per l'intero di terreno agricolo a seminativo irriguo ubicato nel Comune di Saluzzo (CN), in località agricola denominata Frazione Via dei Romani in prossimità della sponda destra idrografica del fiume Po, prossimo ai confini con il comune di Revello. Si segnala inoltre che, sulla mappa catastale, è rappresentato, al confine est dell'appezzamento in questione, un canale non più riscontrabile in sito in quanto, a dichiarazione della proprietà, lo stesso risulta intubato da anni. Caratteristiche zona: l'immobile risulta ubicato in una zona agricola pianeggiante posta al confine nord del Comune di Saluzzo in prossimità del fiume Po. Traffico: locale, con presenza, nelle immediate vicinanze, della S.P. n.ro 589 dei Laghi di Avigliana. Servizi della zona: il Comune di Saluzzo, posto a circa 7 km dal bene oggetto di stima, in generale, è dotato di tutti i principali servizi e delle principali attrezzature. Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 33, Qualità Seminativo irriguo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il bene in questione, così come indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica prot. n.ro 6190 rilasciato dal Comune di Saluzzo in data 07/02/2024, ricade in area "Comparto dell'agricoltura di interesse naturalistico "M1" ricadente nel Sistema aree protette fascia fluviale del Po, L.R. 28/1990 e L.R. 65/1985", normato dall'art. 24 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C.
- **Bene N° 11** - Terreno ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani  
Proprietà per l'intero di terreno agricolo a prato ubicato nel Comune di Saluzzo (CN), in località agricola denominata Frazione Via dei Romani in prossimità della sponda destra idrografica del fiume Po, prossimo ai confini con il comune di Revello. L'appezzamento risulta in parte interessato da una linea elettrica aerea. Caratteristiche zona: l'immobile risulta ubicato in una zona agricola pianeggiante posta al confine nord del Comune di Saluzzo in prossimità del fiume Po. Traffico: locale, con presenza, nelle immediate vicinanze, della S.P. n.ro 589 dei Laghi di Avigliana. Servizi della zona: il Comune di Saluzzo,

posto a circa 7 km dal bene oggetto di stima, in generale, è dotato di tutti i principali servizi e delle principali attrezzature.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 178, Porz. AA, Qualità Seminativo irriguo - Fg. 12, Part. 178, Porz. AB, Qualità Seminativo

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

Destinazione urbanistica: Il bene in questione, così come indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica prot. n.ro 6190 rilasciato dal Comune di Saluzzo in data 07/02/2024, ricade in area "Comparto dell'agricoltura di interesse naturalistico "M1" ricadente nel Sistema aree protette fascia fluviale del Po, L.R. 28/1990 e L.R. 65/1985", normato dall'art. 24 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C.

- **Bene N° 12** - Fabbricato agricolo ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 38  
Proprietà per l'intero di unità immobiliare urbana ad uso funzionale all'agricoltura, ubicata nel Comune di Saluzzo (CN), in Via Frazione dei Romani, 38. L'unità immobiliare oggetto di stima risulta composta da ampia area, pertinenziale a più fabbricati, che si elevano tutti ad un solo piano fuori terra distinti come segue: - n.ro 1 magazzino (oggetto di Concessione in sanatoria Condono edilizio L. 47/85 come tettoia) e successivamente modificato, senza alcun titolo abilitativo edilizio, tramite la chiusura su tutti i lati; - n.ro 1 stalla principale (edificata abusivamente) avente caratteristiche edilizie ordinarie per l'uso previsto che dovrà essere demolita; - n.ro 3 stalle (edificate abusivamente) con caratteristiche edilizie pessime e quindi prive di valore economico, dovranno, pertanto essere demolite; - n.ro 4 tettoie (edificate abusivamente) con caratteristiche edilizie pessime e quindi prive di valore economico, dovranno, pertanto essere demolite. La struttura portante dei fabbricati risulta essere differente a secondo degli stessi, quelli privi di valore economico presentano caratteristiche di precarietà e sono realizzati con materiali vari (ferro, legno muratura). Il magazzino originario presenta struttura portante in muratura, tetto in legno con manto di copertura in pannelli di lamiera coibentata, pavimentazione in battuto cementizio, impianto elettrico con canaline esterne e serramenti in ferro. La stalla principale presenta struttura portante in muratura e calcestruzzo armato, tetto in legno con manto di copertura in pannelli di lamiera coibentata, pavimentazione in battuto cementizio, impianto elettrico con canaline esterne e serramenti in ferro. All'immobile si accede tramite cancello in ferro dopo una breve percorrenza di un tratto di strada privata bitumata che si dirama dalla pubblica via. Caratteristiche zona: l'immobile risulta ubicato in una zona agricola pianeggiante posta al confine nord del Comune di Saluzzo in prossimità del fiume Po. Traffico: locale, con presenza, nelle immediate vicinanze, della S.P. n.ro 589 dei Laghi di Avigliana. Servizi della zona: il Comune di Saluzzo, posto a circa 7 km dal bene oggetto di stima, in generale, è dotato di tutti i principali servizi e delle principali attrezzature. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 71, Sub. 1, Zc. 1, Categoria D10 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il bene in questione, così come indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica prot. n.ro 6190 rilasciato dal Comune di Saluzzo in data 07/02/2024, ricade in area "Comparto dell'agricoltura di interesse naturalistico "M1" ricadente nel Sistema aree protette fascia fluviale del Po, L.R. 28/1990 e L.R. 65/1985", normato dall'art. 24 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C.

**Prezzo base d'asta: € 89.116,50**

## **LOTTO 5**

---

- **Bene N° 13** - Appartamento ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 38/1  
Proprietà per l'intero di unità immobiliare urbana di civile abitazione, ubicata nel Comune di Saluzzo (CN), in Via Frazione dei Romani, 38/1. L'unità immobiliare oggetto di stima fa parte di un più ampio fabbricato in linea (ex cascinale), che si eleva per tre piani fuori terra oltre a piano interrato ed è formata da: -al piano primo (rialzato): appartamento disposto su due piani composto da ingresso su sala pranzo, cucina, soggiorno e bagno, accessibile tramite vano scala di servizio anche ai locali

scantinati ove risulta ubicata la centrale termica a legna; -al piano secondo: vano scala, n.ro due camere, bagno, balcone e ampio terrazzo. La struttura risulta essere di tipo misto parte in muratura portante e parte costituita da ossatura in calcestruzzo armato, orizzontamenti e tetto in latero cemento e manto di copertura in coppi, il vano scala presenta ringhiera parte in ferro e parte in legno, pavimentazione mista parte in lastre di marmo e parte in piastrelle ceramiche in mediocri condizioni, i paramenti esterni sono intonacati e tinteggiati in scarse condizioni. L'appartamento oggetto di stima, al momento del sopralluogo, risulta dotato degli impianti essenziali, ma non allacciato alle reti idropotabile e fognaria (la proprietà dichiara che l'acqua potabile è garantita da pozzo privato e le acque reflue sono allacciate ad una fossa imhoff), si presenta in scarse condizioni manutentive, con pavimentazioni in piastrelle ceramiche, pareti in parte tinteggiate e in parte rivestite con materiale ceramico (bagno e cucina), serramenti esterni con persiane in legno e porte interne in legno. Caratteristiche zona: l'immobile risulta ubicato in una zona agricola, decentrata rispetto al centro urbano del Comune di Saluzzo (CN), denominata Via Frazione dei Romani e posta al confine nord del territorio comunale in prossimità del fiume Po. Traffico: locale, con presenza, nelle immediate vicinanze, della S.P. n.ro 589 dei Laghi di Avigliana. Servizi della zona: il Comune di Saluzzo, posto a circa 7 km dal bene oggetto di stima, in generale, è dotato di tutti i principali servizi e delle principali attrezzature. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 49, Sub. 25, Zc. 1, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il bene in questione, così come indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica prot. n.ro 6190 rilasciato dal Comune di Saluzzo in data 07/02/2024, ricade in area "Comparto dell'agricoltura di interesse naturalistico "M1" ricadente nel Sistema aree protette fascia fluviale del Po, L.R. 28/1990 e L.R. 65/1985", normato dall'art. 24 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C.

- **Bene N° 14** - Cantina ubicata a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 38/1  
Proprietà per l'intero di unità immobiliare urbana ad uso cantina, ubicata nel Comune di Saluzzo (CN), in Via Frazione dei Romani, 38/1. L'unità immobiliare oggetto di stima fa parte di un più ampio fabbricato in linea (ex cascina), che si eleva per tre piani fuori terra oltre a piano interrato ed è formata da: -al piano seminterrato: locale ad uso cantina. La struttura risulta essere di tipo misto parte in muratura portante e parte costituita da ossatura in calcestruzzo armato, orizzontamenti e tetto in latero cemento e manto di copertura in coppi, il vano scala presenta ringhiera parte in ferro e parte in legno, pavimentazione mista parte in lastre di marmo e parte in piastrelle ceramiche in mediocri condizioni, i paramenti esterni sono intonacati e tinteggiati in scarse condizioni. La cantina oggetto di stima, al momento del sopralluogo, risulta dotata del solo impianto elettrico, si presenta in pessime condizioni manutentive, con pavimentazioni in piastrelle ceramiche, pareti in parte tinteggiate e in parte rivestite in materiale ceramico serramenti esterni e porte interne in ferro. Caratteristiche zona: l'immobile risulta ubicato in una zona agricola, decentrata rispetto al centro urbano del Comune di Saluzzo (CN), denominata Via Frazione dei Romani e posta al confine nord del territorio comunale in prossimità del fiume Po. Traffico: locale, con presenza, nelle immediate vicinanze, della S.P. n.ro 589 dei Laghi di Avigliana. Servizi della zona: il Comune di Saluzzo, posto a circa 7 km dal bene oggetto di stima, in generale, è dotato di tutti i principali servizi e delle principali attrezzature. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 49, Sub. 18, Zc. 1, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il bene in questione, così come indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica prot. n.ro 6190 rilasciato dal Comune di Saluzzo in data 07/02/2024, ricade in area "Comparto dell'agricoltura di interesse naturalistico "M1" ricadente nel Sistema aree protette fascia fluviale del Po, L.R. 28/1990 e L.R. 65/1985", normato dall'art. 24 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C.
- **Bene N° 15** - Cantina ubicata a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 38/1  
Proprietà per l'intero di unità immobiliare urbana ad uso cantina, ubicata nel Comune di Saluzzo (CN), in Via Frazione dei Romani, 38/1. L'unità immobiliare oggetto di stima fa parte di un più ampio

fabbricato in linea (ex cascinale), che si eleva per tre piani fuori terra oltre a piano interrato ed è formata da: -al piano seminterrato: locale ad uso cantina. La struttura risulta essere di tipo misto parte in muratura portante e parte costituita da ossatura in calcestruzzo armato, orizzontamenti e tetto in latero cemento e manto di copertura in coppi, il vano scala presenta ringhiera parte in ferro e parte in legno, pavimentazione mista parte in lastre di marmo e parte in piastrelle ceramiche in mediocri condizioni, i paramenti esterni sono intonacati e tinteggiati in scarse condizioni. La cantina oggetto di stima, al momento del sopralluogo, risulta dotata del solo impianto elettrico, si presenta in pessime condizioni manutentive, con pavimentazioni in battuto di cemento, pareti intonacate e tinteggiate e porte interne in ferro. Caratteristiche zona: l'immobile risulta ubicato in una zona agricola, decentrata rispetto al centro urbano del Comune di Saluzzo (CN), denominata Via Frazione dei Romani e posta al confine nord del territorio comunale in prossimità del fiume Po. Traffico: locale, con presenza, nelle immediate vicinanze, della S.P. n.ro 589 dei Laghi di Avigliana. Servizi della zona: il Comune di Saluzzo, posto a circa 7 km dal bene oggetto di stima, in generale, è dotato di tutti i principali servizi e delle principali attrezzature.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 49, Sub. 19, Zc. 1, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il bene in questione, così come indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica prot. n.ro 6190 rilasciato dal Comune di Saluzzo in data 07/02/2024, ricade in area "Comparto dell'agricoltura di interesse naturalistico "M1" ricadente nel Sistema aree protette fascia fluviale del Po, L.R. 28/1990 e L.R. 65/1985", normato dall'art. 24 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C.

- **Bene N° 16** - Magazzino ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 38

Proprietà per l'intero di unità immobiliare urbana ad uso magazzino, ubicata nel Comune di Saluzzo (CN), in Via Frazione dei Romani, 38/1. L'unità immobiliare oggetto di stima fa parte di un più ampio fabbricato in linea (ex cascinale), che si eleva per tre piani fuori terra oltre a piano interrato ed è formata da: -al piano terreno: ampio locale ad uso magazzino. La struttura risulta essere di tipo misto parte in muratura portante e parte costituita da ossatura in calcestruzzo armato, orizzontamenti e tetto in latero cemento e manto di copertura in coppi, i paramenti esterni sono intonacati e tinteggiati in scarse condizioni. Il magazzino oggetto di stima, al momento del sopralluogo, risulta dotato del solo impianto elettrico, si presenta in pessime condizioni manutentive, con pavimentazioni in battuto di cemento, pareti intonacate e tinteggiate e serramenti in ferro. Caratteristiche zona: l'immobile risulta ubicato in una zona agricola, decentrata rispetto al centro urbano del Comune di Saluzzo (CN), denominata Via Frazione dei Romani e posta al confine nord del territorio comunale in prossimità del fiume Po. Traffico: locale, con presenza, nelle immediate vicinanze, della S.P. n.ro 589 dei Laghi di Avigliana. Servizi della zona: il Comune di Saluzzo, posto a circa 7 km dal bene oggetto di stima, in generale, è dotato di tutti i principali servizi e delle principali attrezzature. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 49, Sub. 22, Zc. 1, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il bene in questione, così come indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica prot. n.ro 6190 rilasciato dal Comune di Saluzzo in data 07/02/2024, ricade in area "Comparto dell'agricoltura di interesse naturalistico "M1" ricadente nel Sistema aree protette fascia fluviale del Po, L.R. 28/1990 e L.R. 65/1985", normato dall'art. 24 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C.

- **Bene N° 17** - Appartamento ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 38/2

Proprietà per l'intero di unità immobiliare urbana di civile abitazione, ubicata nel Comune di Saluzzo (CN), in Via Frazione dei Romani, 38/2. L'unità immobiliare oggetto di stima fa parte di un più ampio fabbricato in linea (ex cascinale), che si eleva per tre piani fuori terra oltre a piano interrato ed è formata da: -al piano terreno: appartamento, disposto su due piani, composto da ingresso, n.ro due cantine, ripostiglio, locale di sgombero e vano scala (con sottoscala) per l'accesso al piano primo; -al piano primo: vano scala, disimpegno, ingresso, soggiorno, bagno, cucina, ripostiglio, n.ro due camere,



balcone, terrazzo scoperto e terrazzo coperto (ora trasformato abusivamente in una terza camera e un secondo bagno). La struttura risulta essere di tipo misto parte in muratura portante e parte costituita da ossatura in calcestruzzo armato, orizzontamenti e tetto in latero cemento e manto di copertura in coppi, il vano scala presenta ringhiera in ferro, pavimentazione in lastre di pietra in buone condizioni; i paramenti esterni sono intonacati e tinteggiati in mediocri condizioni. L'appartamento oggetto di stima, al momento del sopralluogo, risulta dotato degli impianti essenziali, ma non allacciato alle reti idropotabile e fognaria (la proprietà dichiara che l'acqua potabile è garantita da pozzo privato e le acque reflue sono allacciate ad una fossa imhoff), si presenta in discrete condizioni manutentive, con pavimentazioni in piastrelle ceramiche e legno, pareti in parte tinteggiate e in parte rivestite con materiale ceramico (bagno e cucina), serramenti esterni con persiane in legno e porte interne in legno. Caratteristiche zona: l'immobile risulta ubicato in una zona agricola, decentrata rispetto al centro urbano del Comune di Saluzzo (CN), denominata Via Frazione dei Romani e posta al confine nord del territorio comunale in prossimità del fiume Po. Traffico: locale, con presenza, nelle immediate vicinanze, della S.P. n.ro 589 dei Laghi di Avigliana. Servizi della zona: il Comune di Saluzzo, posto a circa 7 km dal bene oggetto di stima, in generale, è dotato di tutti i principali servizi e delle principali attrezzature.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 49, Sub. 27, Zc. 1, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il bene in questione, così come indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica prot. n.ro 6190 rilasciato dal Comune di Saluzzo in data 07/02/2024, ricade in area "Comparto dell'agricoltura di interesse naturalistico "M1" ricadente nel Sistema aree protette fascia fluviale del Po, L.R. 28/1990 e L.R. 65/1985", normato dall'art. 24 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C.

- **Bene N° 18** - Garage ubicato a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 38

Proprietà per l'intero di unità immobiliare urbana ad uso autorimessa, ubicata nel Comune di Saluzzo (CN), in Via Frazione dei Romani, 38. L'unità immobiliare oggetto di stima fa parte di un più ampio fabbricato in linea (ex cascinale), che si eleva per tre piani fuori terra oltre a piano interrato ed è formata da: -al piano terreno: ampio locale ad uso autorimessa. La struttura risulta essere di tipo misto parte in muratura portante e parte costituita da ossatura in calcestruzzo armato, orizzontamenti e tetto in latero cemento e manto di copertura in coppi, i paramenti esterni sono intonacati e tinteggiati in scarse condizioni. L'autorimessa oggetto di stima, al momento del sopralluogo, risulta dotata del solo impianto elettrico, si presenta in mediocri condizioni manutentive, con pavimentazioni in battuto di cemento, pareti intonacate e tinteggiate e serramenti in ferro. Caratteristiche zona: l'immobile risulta ubicato in una zona agricola, decentrata rispetto al centro urbano del Comune di Saluzzo (CN), denominata Via Frazione dei Romani e posta al confine nord del territorio comunale in prossimità del fiume Po. Traffico: locale, con presenza, nelle immediate vicinanze, della S.P. n.ro 589 dei Laghi di Avigliana. Servizi della zona: il Comune di Saluzzo, posto a circa 7 km dal bene oggetto di stima, in generale, è dotato di tutti i principali servizi e delle principali attrezzature. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 49, Sub. 26, Zc. 1, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il bene in questione, così come indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica prot. n.ro 6190 rilasciato dal Comune di Saluzzo in data 07/02/2024, ricade in area "Comparto dell'agricoltura di interesse naturalistico "M1" ricadente nel Sistema aree protette fascia fluviale del Po, L.R. 28/1990 e L.R. 65/1985", normato dall'art. 24 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C.

- **Bene N° 19** - Area urbana ubicata a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 38

Proprietà per l'intero di unità immobiliare urbana ad uso area urbana, ubicata nel Comune di Saluzzo (CN), in Via Frazione dei Romani, 38. L'unità immobiliare oggetto di stima fa parte di un più ampio fabbricato in linea (ex cascinale), che si eleva per tre piani fuori terra oltre a piano interrato ed è formata da: -al piano terreno: area urbana di 372 mq, posta a contorno su tre lati (nord, est e sud) del

fabbricato principale e pertinenziale allo stesso. La area risulta quasi totalmente pavimentata in conglomerato cementizio e/o bituminoso; su parte della stessa, lungo il confine nord, risulta edificata abusivamente, nella parte sottostante al terrazzo, una muratura di tamponamento finalizzata alla realizzazione di una piccola autorimessa che dovrà essere oggetto di demolizione. Caratteristiche zona: l'immobile risulta ubicato in una zona agricola, decentrata rispetto al centro urbano del Comune di Saluzzo (CN), denominata Via Frazione dei Romani e posta al confine nord del territorio comunale in prossimità del fiume Po. Traffico: locale, con presenza, nelle immediate vicinanze, della S.P. n.ro 589 dei Laghi di Avigliana. Servizi della zona: il Comune di Saluzzo, posto a circa 7 km dal bene oggetto di stima, in generale, è dotato di tutti i principali servizi e delle principali attrezzature. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 49, Sub. 29, Categoria F1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il bene in questione, così come indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica prot. n.ro 6190 rilasciato dal Comune di Saluzzo in data 07/02/2024, ricade in area "Comparto dell'agricoltura di interesse naturalistico "M1" ricadente nel Sistema aree protette fascia fluviale del Po, L.R. 28/1990 e L.R. 65/1985", normato dall'art. 24 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C.

- **Bene N° 20** - Area urbana ubicata a Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 38

Proprietà per l'intero di unità immobiliare urbana ad uso area urbana, ubicata nel Comune di Saluzzo (CN), in Via Frazione dei Romani, 38. L'unità immobiliare oggetto di stima fa parte di un più ampio fabbricato in linea (ex cascina), che si eleva per tre piani fuori terra oltre a piano interrato ed è formata da: -al piano terreno: area urbana di 1.390 mq, posta a contorno su due lati (nord e est) del fabbricato principale e pertinenziale allo stesso. La area risulta in parte pavimentata in conglomerato cementizio e/o bituminoso e utilizzata come a strada di accesso, mentre la maggior parte si presenta a verde incolto e interamente recintata con muro in calcestruzzo, una ulteriore piccola porzione, posta ad est della strada di accesso, recintata da rete metallica su basamento in calcestruzzo, è utilizzata come orto. Sulla parte a verde incolto, posta sul lato nord rispetto al corpo di fabbrica principale, risulta edificato abusivamente, un fabbricato ad uso tettoia/magazzino, di circa 82 mq, che dovrà essere oggetto di demolizione. Caratteristiche zona: l'immobile risulta ubicato in una zona agricola, decentrata rispetto al centro urbano del Comune di Saluzzo (CN), denominata Via Frazione dei Romani e posta al confine nord del territorio comunale in prossimità del fiume Po. Traffico: locale, con presenza, nelle immediate vicinanze, della S.P. n.ro 589 dei Laghi di Avigliana. Servizi della zona: il Comune di Saluzzo, posto a circa 7 km dal bene oggetto di stima, in generale, è dotato di tutti i principali servizi e delle principali attrezzature. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 4, Sub. 1, Categoria F1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il bene in questione, così come indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica prot. n.ro 6190 rilasciato dal Comune di Saluzzo in data 07/02/2024, ricade in area "Comparto dell'agricoltura di interesse naturalistico "M1" ricadente nel Sistema aree protette fascia fluviale del Po, L.R. 28/1990 e L.R. 65/1985", normato dall'art. 24 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C.

**Prezzo base d'asta: € 112.854,00**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 78/2023 DEL R.G.E.**

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 94.378,50**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Saluzzo (CN) - Via della Resistenza, 18/b		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/2
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 60, Part. 566, Sub. 6, Zc. 1, Categoria A2	<b>Superficie</b>	126,50 mq
<b>Stato conservativo:</b>	La struttura risulta essere costituita da ossatura in calcestruzzo armato, orizzontamenti e tetto in latero cemento e manto di copertura in tegole, le parti comuni (androne d'accesso e vano scala), in buono stato di conservazione, sono pavimentate in lastre lapidee con pareti tinteggiate, il vano scala presenta ringhiera e corrimano in ferro verniciato e ascensore in buone condizioni, i paramenti esterni sono in parte intonacati e tinteggiati e in parti rivestiti. L'appartamento oggetto di stima, al momento del sopralluogo, risulta dotato di tutti quanti gli impianti principali, allacciato alla rete di teleriscaldamento, si presenta in buone condizioni manutentive, con pavimentazioni in piastrelle ceramiche e legno, pareti tinteggiate e in parte rivestite con materiale ceramico (bagni e cucina), serramenti esterni in legno, con tapparelle, e porte interne in legno.		
<b>Descrizione:</b>	Proprietà per la quota di un mezzo di unità immobiliare urbana di civile abitazione, con annessa cantina di pertinenza, ubicata nel Comune di Saluzzo (CN), in Via della Resistenza, 18/b. Le unità immobiliari oggetto di stima (appartamento con annessa cantina) fanno parte di un più ampio fabbricato condominiale denominato "Condominio Ludovico", che si eleva per sette piani fuori terra oltre a piano interrato e sono formate da: -al piano interrato: locale ad uso cantina accessibile da corridoio comune e collegato agli altri piani del fabbricato tramite vano scala e ascensore comune; -al piano secondo (terzo fuori terra): appartamento accessibile tramite vano scale e ascensore comune, composto da ingresso su soggiorno/cucina con ampio terrazzo, tre camere, due bagni, disimpegno, cabina armadi e balcone. La struttura risulta essere costituita da ossatura in calcestruzzo armato, orizzontamenti e tetto in latero cemento e manto di copertura in tegole, le parti comuni (androne d'accesso e vano scala), in buono stato di conservazione, sono pavimentate in lastre lapidee con pareti tinteggiate, il vano scala presenta ringhiera e corrimano in ferro verniciato e ascensore in buone condizioni, i paramenti esterni sono in parte intonacati e tinteggiati e in parte rivestiti. L'appartamento oggetto di stima, al momento del sopralluogo, risulta dotato di tutti quanti gli impianti principali, allacciato alla rete di teleriscaldamento, si presenta in buone condizioni manutentive, con pavimentazioni in piastrelle ceramiche e legno, pareti tinteggiate e in parte rivestite con materiale ceramico (bagni e cucina), serramenti esterni in legno, con tapparelle, e porte interne in legno. Caratteristiche zona: l'immobile risulta ubicato in una zona urbana centrale del Comune di Saluzzo (CN), caratterizzata da insediamenti di tipo misto residenziale, commerciale e terziario. Traffico: locale, con presenza di parcheggi pubblici nel vie pubbliche circostanti. Servizi della zona: il Comune di Saluzzo, in generale, è dotato di tutti i principali servizi e delle principali attrezzature.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

<b>Bene N° 2 - Garage</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Saluzzo (CN) - Via della Resistenza, 22		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/2
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 60, Part. 566, Sub.	<b>Superficie</b>	27,00 mq

	27, Zc. 1, Categoria C6		
<b>Stato conservativo:</b>	La struttura risulta essere costituita da ossatura in calcestruzzo armato, orizzontamenti e tetto in latero cemento e manto di copertura in tegole, le parti comuni (androne d'accesso e vano scala), in buono stato di conservazione, sono pavimentate in lastre lapidee con pareti tinteggiate, il vano scala presenta ringhiera e corrimano in ferro verniciato e ascensore in buone condizioni, i paramenti esterni sono in parte intonacati e tinteggiati e in parti rivestiti. L'autorimessa oggetto di stima, al momento del sopralluogo, si presenta in buone condizioni manutentive, con pavimentazione delle parti comuni in battuto di cemento mentre, nell'autorimessa, in piastrelle ceramiche; la porta di accesso alla rimessa, di tipo a bascula, è in lamiera zincata, mentre il cancello automatizzato, di accesso alla corsia di manovra, è in ferro; gli impianti elettrici sono realizzati con canaline esterne.		
<b>Descrizione:</b>	Proprietà per la quota di un mezzo di unità immobiliare urbana ad uso autorimessa, ubicata nel Comune di Saluzzo (CN), in Via della Resistenza, 22. L'unità immobiliare oggetto di stima (autorimessa) fa parte di un più ampio fabbricato condominiale denominato "Condominio Ludovico", che si eleva per sette piani fuori terra oltre a piano interrato ed è composta come segue: -al piano interrato: ampio locale ad uso autorimessa accessibile da corsia di manovra comune direttamente collegata verso l'esterno da breve rampa avente accesso direttamente dalla via pubblica denominata via della Resistenza, 22. La struttura risulta essere costituita da ossatura in calcestruzzo armato, orizzontamenti e tetto in latero cemento e manto di copertura in tegole, le parti comuni (androne d'accesso e vano scala), in buono stato di conservazione, sono pavimentate in lastre lapidee con pareti tinteggiate, il vano scala presenta ringhiera e corrimano in ferro verniciato e ascensore in buone condizioni, i paramenti esterni sono in parte intonacati e tinteggiati e in parte rivestiti. L'autorimessa oggetto di stima, al momento del sopralluogo, si presenta in buone condizioni manutentive, con pavimentazione delle parti comuni in battuto di cemento mentre, nell'autorimessa, in piastrelle ceramiche; la porta di accesso alla rimessa, di tipo a bascula, è in lamiera zincata, mentre il cancello automatizzato, di accesso alla corsia di manovra, è in ferro; gli impianti elettrici sono realizzati con canaline esterne. Caratteristiche zona: l'immobile risulta ubicato in una zona urbana centrale del Comune di Saluzzo (CN), caratterizzata da insediamenti di tipo misto residenziale, commerciale e terziario. Traffico: locale, con presenza di parcheggi pubblici nel vie pubbliche circostanti. Servizi della zona: il Comune di Saluzzo, in generale, è dotato di tutti i principali servizi e delle principali attrezzature.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

## LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 105.876,00

Bene N° 3 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Saluzzo (CN) - Via della Resistenza, 18/b		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/2
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 60, Part. 566, Sub. 35, Zc. 1, Categoria A2	<b>Superficie</b>	135,36 mq
<b>Stato conservativo:</b>	La struttura risulta essere costituita da ossatura in calcestruzzo armato, orizzontamenti e tetto in latero cemento e manto di copertura in tegole, le parti comuni (androne d'accesso e vano scala), in buono stato di conservazione, sono pavimentate in lastre lapidee con pareti tinteggiate, il vano scala presenta ringhiera e corrimano in ferro verniciato e ascensore in buone condizioni, i paramenti esterni sono in parte intonacati e tinteggiati e in parti rivestiti. L'appartamento oggetto di stima, al momento del sopralluogo, risulta dotato di tutti quanti gli impianti principali, allacciato alla rete di teleriscaldamento, si presenta in buone condizioni manutentive, con pavimentazioni in piastrelle ceramiche, pareti tinteggiate e in parte rivestite con materiale ceramico (bagni e cucina), serramenti esterni in legno, con tapparelle, e porte interne in legno.		
<b>Descrizione:</b>	Proprietà per la quota di un mezzo di unità immobiliare urbana di civile abitazione, ubicata nel Comune di Saluzzo (CN), in Via della Resistenza, 18/b. L'unità immobiliare oggetto di stima (appartamento) fa parte di un più ampio fabbricato condominiale denominato "Condominio Ludovico", che si eleva per sette piani fuori terra oltre a piano interrato ed è formata da: -al piano quinto (sesto fuori terra): porzione di appartamento accessibile tramite vano scale e ascensore comune, composto da ingresso su		

	<p>soggiorno/cucina con ampio terrazzo, vano scala interno di collegamento al piano superiore, una camera, un bagno, disimpegno e balcone; -al piano sesto (settimo fuori terra): porzione di appartamento accessibile tramite vano scale e ascensore comune, composto da due camere, vano scala interno di collegamento al piano inferiore, disimpegno, un bagno e balcone. La struttura risulta essere costituita da ossatura in calcestruzzo armato, orizzontamenti e tetto in latero cemento e manto di copertura in tegole, le parti comuni (androne d'accesso e vano scala), in buono stato di conservazione, sono pavimentate in lastre lapidee con pareti tinteggiate, il vano scala presenta ringhiera e corrimano in ferro verniciato e ascensore in buone condizioni, i paramenti esterni sono in parte intonacati e tinteggiati e in parte rivestiti. L'appartamento oggetto di stima, al momento del sopralluogo, risulta dotato di tutti quanti gli impianti principali, allacciato alla rete di teleriscaldamento, si presenta in buone condizioni manutentive, con pavimentazioni in piastrelle ceramiche, pareti tinteggiate e in parte rivestite con materiale ceramico (bagni e cucina), serramenti esterni in legno, con tapparelle, e porte interne in legno. Caratteristiche zona: l'immobile risulta ubicato in una zona urbana centrale del Comune di Saluzzo (CN), caratterizzata da insediamenti di tipo misto residenziale, commerciale e terziario. Traffico: locale, con presenza di parcheggi pubblici nel vie pubbliche circostanti. Servizi della zona: il Comune di Saluzzo, in generale, è dotato di tutti i principali servizi e delle principali attrezzature.</p>
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile

<b>Bene N° 4 - Cantina</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Saluzzo (CN) - Via della Resistenza, 18/b		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/2
<b>Tipologia immobile:</b>	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 60, Part. 566, Sub. 36, Zc. 1, Categoria C2	<b>Superficie</b>	1,04 mq
<b>Stato conservativo:</b>	La struttura risulta essere costituita da ossatura in calcestruzzo armato, orizzontamenti e tetto in latero cemento e manto di copertura in tegole, le parti comuni (androne d'accesso e vano scala), in buono stato di conservazione, sono pavimentate in lastre lapidee con pareti tinteggiate, il vano scala presenta ringhiera e corrimano in ferro verniciato e ascensore in buone condizioni, i paramenti esterni sono in parte intonacati e tinteggiati e in parti rivestiti. La cantina oggetto di stima, al momento del sopralluogo, si presenta in buone condizioni manutentive, con pavimentazione, anche delle parti comuni, in piastrelle ceramiche; la porta di accesso, ad una sola anta, in lamiera verniciata; gli impianti elettrici sono realizzati con canaline esterne.		
<b>Descrizione:</b>	Proprietà per la quota di un mezzo di unità immobiliare urbana uso cantina, ubicata nel Comune di Saluzzo (CN), in Via della Resistenza, 18/b. L'unità immobiliare oggetto di stima (cantina) fa parte di un più ampio fabbricato condominiale denominato "Condominio Ludovico", che si eleva per sette piani fuori terra oltre a piano interrato ed è formata da: -al piano interrato: locale ad uso cantina accessibile tramite vano scale e ascensore comune; la cantina risulta inoltre collegata internamente con il locale ad uso autorimessa. La struttura risulta essere costituita da ossatura in calcestruzzo armato, orizzontamenti e tetto in latero cemento e manto di copertura in tegole, le parti comuni (androne d'accesso e vano scala), in buono stato di conservazione, sono pavimentate in lastre lapidee con pareti tinteggiate, il vano scala presenta ringhiera e corrimano in ferro verniciato e ascensore in buone condizioni, i paramenti esterni sono in parte intonacati e tinteggiati e in parte rivestiti. La cantina oggetto di stima, al momento del sopralluogo, si presenta in buone condizioni manutentive, con pavimentazione, anche delle parti comuni, in piastrelle ceramiche; la porta di accesso, ad una sola anta, in lamiera verniciata; gli impianti elettrici sono realizzati con canaline esterne. Caratteristiche zona: l'immobile risulta ubicato in una zona urbana centrale del Comune di Saluzzo (CN), caratterizzata da insediamenti di tipo misto residenziale, commerciale e terziario. Traffico: locale, con presenza di parcheggi pubblici nel vie pubbliche circostanti. Servizi della zona: il Comune di Saluzzo, in generale, è dotato di tutti i principali servizi e delle principali attrezzature.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

<b>Bene N° 5 - Garage</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Saluzzo (CN) - Via della Resistenza, 18/c		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/2
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 60, Part. 566, Sub. 23, Zc. 1, Categoria C6	<b>Superficie</b>	21,10 mq
<b>Stato conservativo:</b>	La struttura risulta essere costituita da ossatura in calcestruzzo armato, orizzontamenti e tetto in latero cemento e manto di copertura in tegole, le parti comuni (androne d'accesso e vano scala), in buono stato di conservazione, sono pavimentate in lastre lapidee con pareti tinteggiate, il vano scala presenta ringhiera e corrimano in ferro verniciato e ascensore in buone condizioni, i paramenti esterni sono in parte intonacati e tinteggiati e in parti rivestiti. L'autorimessa oggetto di stima, al momento del sopralluogo, si presenta in buone condizioni manutentive, con pavimentazione delle parti comuni in battuto di cemento mentre, nell'autorimessa, in piastrelle ceramiche; la porta di accesso alla rimessa, di tipo a bascula, è in lamiera zincata, mentre il cancello automatizzato, di accesso alla corsia di manovra, è in ferro; gli impianti elettrici sono realizzati con canaline esterne.		
<b>Descrizione:</b>	Proprietà per la quota di un mezzo di unità immobiliare urbana ad uso autorimessa, ubicata nel Comune di Saluzzo (CN), in Via della Resistenza, 18/c. L'unità immobiliare oggetto di stima (autorimessa) fa parte di un più ampio fabbricato condominiale denominato "Condominio Ludovico", che si eleva per sette piani fuori terra oltre a piano interrato ed è composta come segue: -al piano interrato: ampio locale ad uso autorimessa accessibile da corsia di manovra comune direttamente collegata verso l'esterno da breve rampa avente accesso direttamente dalla via pubblica denominata via della Resistenza, 18/c; l'autorimessa risulta inoltre collegata internamente con il locale ad uso cantina. La struttura risulta essere costituita da ossatura in calcestruzzo armato, orizzontamenti e tetto in latero cemento e manto di copertura in tegole, le parti comuni (androne d'accesso e vano scala), in buono stato di conservazione, sono pavimentate in lastre lapidee con pareti tinteggiate, il vano scala presenta ringhiera e corrimano in ferro verniciato e ascensore in buone condizioni, i paramenti esterni sono in parte intonacati e tinteggiati e in parte rivestiti. L'autorimessa oggetto di stima, al momento del sopralluogo, si presenta in buone condizioni manutentive, con pavimentazione delle parti comuni in battuto di cemento mentre, nell'autorimessa, in piastrelle ceramiche; la porta di accesso alla rimessa, di tipo a bascula, è in lamiera zincata, mentre il cancello automatizzato, di accesso alla corsia di manovra, è in ferro; gli impianti elettrici sono realizzati con canaline esterne. Caratteristiche zona: l'immobile risulta ubicato in una zona urbana centrale del Comune di Saluzzo (CN), caratterizzata da insediamenti di tipo misto residenziale, commerciale e terziario. Traffico: locale, con presenza di parcheggi pubblici nel vie pubbliche circostanti. Servizi della zona: il Comune di Saluzzo, in generale, è dotato di tutti i principali servizi e delle principali attrezzature.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

### **LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 136.168,00**

<b>Bene N° 6 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 18/b		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 199, Sub. 11, Zc. 1, Categoria A2	<b>Superficie</b>	189,92 mq
<b>Stato conservativo:</b>	La struttura risulta essere costituita da ossatura in calcestruzzo armato, orizzontamenti e tetto in latero cemento e manto di copertura in tegole, le parti comuni (androne d'accesso e vano scala), in buono stato di conservazione, sono pavimentate in lastre lapidee con pareti tinteggiate, il vano scala presenta ringhiera e		

	<p>corrimano in ferro verniciato in buone condizioni, i paramenti esterni sono in parte intonacati e tinteggiati e in parte in mattoni a vista. L'appartamento oggetto di stima, al momento del sopralluogo, risulta dotato di tutti quanti gli impianti principali, allacciato alla rete di idropotabile ma non a quella fognaria (la proprietà dichiara di che le acque reflue sono allacciate ad una fossa imhoff), si presenta in buone condizioni manutentive, con pavimentazioni in piastrelle ceramiche, pareti in parte tinteggiate, in parte rivestite con carta da parati e, in parte, rivestite con materiale ceramico (bagno e cucina), serramenti esterni con persiane in legno e porte interne in legno. Il locale ad uso cantina, entro cui è stato ricavato un piccolo servizio igienico, accessibili (cantina e servizio igienico) solamente dal magazzino della medesima proprietà di cui al foglio n.ro 32, particella n.ro 199, subalterno n.ro 3, ha pavimentazione in parte in battuto di cemento e in parte in piastrelle ceramiche, è dotato di impianto elettrico e idrico e si presenta in discrete condizioni manutentive.</p>
<b>Descrizione:</b>	<p>Proprietà per l'intero di unità immobiliare urbana di civile abitazione, ubicata nel Comune di Saluzzo (CN), in Via Frazione dei Romani, 18/b. L'unità immobiliare oggetto di stima (appartamento) fa parte di un più ampio fabbricato residenziale, che si eleva per tre piani fuori terra oltre a piano interrato ed è formata da: - al piano seminterrato: locale ad uso cantina, entro cui è stato ricavato un piccolo servizio igienico, accessibili (cantina e servizio igienico) solamente dal magazzino della medesima proprietà di cui al foglio n.ro 32, particella n.ro 199, subalterno n.ro 3; -al piano primo (secondo fuori terra): appartamento accessibile tramite vano scale comune, composto da ingresso su soggiorno-sala pranzo, cucina, tre camere, disimpegno, un bagno, ripostiglio, un terrazzo con ripostiglio e tre balconi; -al piano secondo (sottotetto terzo fuori terra): locali di accessori, accessibili tramite vano scale comune, composti da un ripostiglio (usato come bagno/lavanderia) e due locali di sgombero; La struttura risulta essere costituita da ossatura in calcestruzzo armato, orizzontamenti e tetto in latero cemento e manto di copertura in tegole, le parti comuni (androne d'accesso e vano scala), in buono stato di conservazione, sono pavimentate in lastre lapidee con pareti tinteggiate, il vano scala presenta ringhiera e corrimano in ferro verniciato in buone condizioni, i paramenti esterni sono in parte intonacati e tinteggiati e in parte in mattoni a vista. L'appartamento oggetto di stima, al momento del sopralluogo, risulta dotato di tutti quanti gli impianti principali, allacciato alla rete di idropotabile ma non a quella fognaria (la proprietà dichiara di che le acque reflue sono allacciate ad una fossa imhoff), si presenta in buone condizioni manutentive, con pavimentazioni in piastrelle ceramiche, pareti in parte tinteggiate, in parte rivestite con carta da parati e, in parte, rivestite con materiale ceramico (bagno e cucina), serramenti esterni con persiane in legno e porte interne in legno. Caratteristiche zona: l'immobile risulta ubicato in una zona agricola decentrata rispetto al centro urbano del Comune di Saluzzo (CN) e, precisamente, nella frazione denominata Via dei Romani, caratterizzata da insediamenti di tipo misto residenziale e agricolo. Traffico: locale, con scarsità di parcheggi pubblici nel vie pubbliche circostanti. Servizi della zona: la frazione non è dotata di servizi i quali sono reperibili presso il centro abitato del Comune di Saluzzo, posto a circa 4 km.</p>
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile, alla data del sopralluogo (25/10/2023) risultava occupato dal debitore e dal coniuge.

<b>Bene N° 7 - Magazzino</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 18/b		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 199, Sub. 3, Zc. 1, Categoria C2	<b>Superficie</b>	65,50 mq
<b>Stato conservativo:</b>	La struttura risulta essere costituita da ossatura in calcestruzzo armato, orizzontamenti e tetto in latero cemento e manto di copertura in tegole, le parti comuni (androne d'accesso e vano scala), in buono stato di conservazione, sono pavimentate in lastre lapidee con pareti tinteggiate, il vano scala presenta ringhiera e corrimano in ferro verniciato in buone condizioni, i paramenti esterni sono in parte intonacati e tinteggiati e in parte in mattoni a vista. Il magazzino oggetto di stima, al momento del sopralluogo, si presenta in buone condizioni manutentive, con pavimentazione della corsia comune di manovra in battuto di cemento mentre, il magazzino risulta pavimentato in piastrelle ceramiche; la porta di accesso al magazzino, di tipo a doppia anta, è in ferro verniciato con parti vetrate e il cancello di accesso alla corsia comune di manovra è in ferro e legno; gli impianti elettrici sono realizzati con canaline esterne.		
<b>Descrizione:</b>	Proprietà per l'intero di unità immobiliare urbana uso magazzino, ubicata nel Comune di Saluzzo (CN), in Via Frazione dei Romani, 18/b. L'unità immobiliare oggetto di stima (magazzino) fa parte di un più ampio fabbricato residenziale, che si eleva per tre piani fuori terra oltre a piano interrato ed è formata da: -al		

	<p>piano seminterrato: ampio locale ad uso magazzino accessibile dalla corsia di manovra comune e dal corridoio comune; La struttura risulta essere costituita da ossatura in calcestruzzo armato, orizzontamenti e tetto in latero cemento e manto di copertura in tegole, le parti comuni (androne d'accesso e vano scala), in buono stato di conservazione, sono pavimentate in lastre lapidee con pareti tinteggiate, il vano scala presenta ringhiera e corrimano in ferro verniciato in buone condizioni, i paramenti esterni sono in parte intonacati e tinteggiati e in parte in mattoni a vista. Il magazzino oggetto di stima, al momento del sopralluogo, si presenta in buone condizioni manutentive, con pavimentazione della corsia comune di manovra in battuto di cemento mentre, il magazzino risulta pavimentato in piastrelle ceramiche; la porta di accesso al magazzino, di tipo a doppia anta, è in ferro verniciato con parti vetrate e il cancello di accesso alla corsia comune di manovra è in ferro e legno; gli impianti elettrici sono realizzati con canaline esterne. Caratteristiche zona: l'immobile risulta ubicato in una zona agricola decentrata rispetto al centro urbano del Comune di Saluzzo (CN) e, precisamente, nella frazione denominata Via dei Romani, caratterizzata da insediamenti di tipo misto residenziale e agricolo. Traffico: locale, con scarsità di parcheggi pubblici nel vie pubbliche circostanti. Servizi della zona: la frazione non è dotata di servizi i quali sono reperibili presso il centro abitato del Comune di Saluzzo, posto a circa 4 km.</p>
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile, alla data del sopralluogo (25/10/2023) risultava occupato dal debitore e dal coniuge.

<b>Bene N° 8 - Magazzino</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 18/b		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 199, Sub. 4, Zc. 1, Categoria C2	<b>Superficie</b>	43,70 mq
<b>Stato conservativo:</b>	<p>La struttura risulta essere costituita da ossatura in calcestruzzo armato, orizzontamenti e tetto in latero cemento e manto di copertura in tegole, le parti comuni (androne d'accesso e vano scala), in buono stato di conservazione, sono pavimentate in lastre lapidee con pareti tinteggiate, il vano scala presenta ringhiera e corrimano in ferro verniciato in buone condizioni, i paramenti esterni sono in parte intonacati e tinteggiati e in parte in mattoni a vista. Il magazzino oggetto di stima, al momento del sopralluogo, si presenta in buone condizioni manutentive, con pavimentazione della corsia comune di manovra in battuto di cemento come anche il magazzino stesso; la porta di accesso al magazzino dal corridoio comune è in legno mentre il portone di accesso dalla corsia di manovra, di tipo a doppia anta, è in ferro verniciato con parti vetrate. Il cancello principale di accesso alla corsia comune di manovra è in ferro e legno; gli impianti elettrici sono realizzati con canaline esterne. All'interno del magazzino stesso, per una porzione è stato ricavato un soppalco con struttura metallica, di cui non si è reperito alcun titolo abilitativo edilizio.</p>		
<b>Descrizione:</b>	<p>Proprietà per l'intero di unità immobiliare urbana uso magazzino, ubicata nel Comune di Saluzzo (CN), in Via Frazione dei Romani, 18/b. L'unità immobiliare oggetto di stima (magazzino) fa parte di un più ampio fabbricato residenziale, che si eleva per tre piani fuori terra oltre a piano interrato ed è formata da: -al piano seminterrato: locale ad uso magazzino accessibile dalla corsia di manovra comune e dal corridoio comune; La struttura risulta essere costituita da ossatura in calcestruzzo armato, orizzontamenti e tetto in latero cemento e manto di copertura in tegole, le parti comuni (androne d'accesso e vano scala), in buono stato di conservazione, sono pavimentate in lastre lapidee con pareti tinteggiate, il vano scala presenta ringhiera e corrimano in ferro verniciato in buone condizioni, i paramenti esterni sono in parte intonacati e tinteggiati e in parte in mattoni a vista. Il magazzino oggetto di stima, al momento del sopralluogo, si presenta in buone condizioni manutentive, con pavimentazione della corsia comune di manovra in battuto di cemento come anche il magazzino stesso; la porta di accesso al magazzino dal corridoio comune è in legno mentre il portone di accesso dalla corsia di manovra, di tipo a doppia anta, è in ferro verniciato con parti vetrate. Il cancello principale di accesso alla corsia comune di manovra è in ferro e legno; gli impianti elettrici sono realizzati con canaline esterne. All'interno del magazzino stesso, per una porzione è stato ricavato un soppalco con struttura metallica, di cui non si è reperito alcun titolo abilitativo edilizio. Caratteristiche zona: l'immobile risulta ubicato in una zona agricola decentrata rispetto al centro urbano del Comune di Saluzzo (CN) e, precisamente, nella frazione denominata Via dei Romani, caratterizzata da insediamenti di tipo misto residenziale e agricolo. Traffico: locale, con scarsità di parcheggi pubblici nel vie pubbliche circostanti. Servizi della zona: la frazione non è dotata di servizi i quali sono reperibili presso il centro abitato del Comune di Saluzzo, posto a circa 4 km.</p>		



<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile, alla data del sopralluogo (25/10/2023) risultava occupato dal debitore e dal coniuge.

## LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 89.116,50

<b>Bene N° 9 - Terreno</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 19, Qualità Seminativo irriguo	<b>Superficie</b>	4191,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il terreno oggetto di stima risulta essere, alla data del sopralluogo esperito in data 9 luglio 2024, coltivato a seminativo (mais) e in buono stato di conservazione.		
<b>Descrizione:</b>	Proprietà per l'intero di terreno agricolo a seminativo irriguo ubicato nel Comune di Saluzzo (CN), in località agricola denominata Frazione Via dei Romani in prossimità della sponda destra idrografica del fiume Po, prossimo ai confini con il comune di Revello. L'appezzamento risulta in parte interessato da una linea elettrica aerea. Si segnala inoltre che, sulla mappa catastale, è rappresentato, al confine ovest dell'appezzamento in questione, un canale non più riscontrabile in sito in quanto, a dichiarazione della proprietà, lo stesso risulta intubato da anni. Caratteristiche zona: l'immobile risulta ubicato in una zona agricola pianeggiante posta al confine nord del Comune di Saluzzo in prossimità del fiume Po. Traffico: locale, con presenza, nelle immediate vicinanze, della S.P. n.ro 589 dei Laghi di Avigliana. Servizi della zona: il Comune di Saluzzo, posto a circa 7 km dal bene oggetto di stima, in generale, è dotato di tutti i principali servizi e delle principali attrezzature.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Su dichiarazione del proprietario esecutato si precisa che il terreno agricolo a seminativo, oggetto di stima, non è concesso in affitto ma condotto dallo stesso.		

<b>Bene N° 10 - Terreno</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 33, Qualità Seminativo irriguo	<b>Superficie</b>	5866,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il terreno oggetto di stima risulta essere, alla data del sopralluogo esperito in data 9 luglio 2024, coltivato a seminativo (mais) e in buono stato di conservazione.		
<b>Descrizione:</b>	Proprietà per l'intero di terreno agricolo a seminativo irriguo ubicato nel Comune di Saluzzo (CN), in località agricola denominata Frazione Via dei Romani in prossimità della sponda destra idrografica del fiume Po, prossimo ai confini con il comune di Revello. Si segnala inoltre che, sulla mappa catastale, è rappresentato, al confine est dell'appezzamento in questione, un canale non più riscontrabile in sito in quanto, a dichiarazione della proprietà, lo stesso risulta intubato da anni. Caratteristiche zona: l'immobile risulta ubicato in una zona agricola pianeggiante posta al confine nord del Comune di Saluzzo in prossimità del fiume Po. Traffico: locale, con presenza, nelle immediate vicinanze, della S.P. n.ro 589 dei Laghi di Avigliana. Servizi della zona: il Comune di Saluzzo, posto a circa 7 km dal bene oggetto di stima, in		

	generale, è dotato di tutti i principali servizi e delle principali attrezzature.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Su dichiarazione del proprietario esecutato si precisa che il terreno agricolo a seminativo, oggetto di stima, non è concesso in affitto ma condotto dallo stesso.

<b>Bene N° 11 - Terreno</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 178, Porz. AA, Qualità Seminativo irriguo - Fg. 12, Part. 178, Porz. AB, Qualità Seminativo	<b>Superficie</b>	1026,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il terreno oggetto di stima risulta essere, alla data del sopralluogo esperito in data 9 luglio 2024, utilizzato a prato e in buono stato di conservazione.		
<b>Descrizione:</b>	Proprietà per l'intero di terreno agricolo a prato ubicato nel Comune di Saluzzo (CN), in località agricola denominata Frazione Via dei Romani in prossimità della sponda destra idrografica del fiume Po, prossimo ai confini con il comune di Revello. L'appezzamento risulta in parte interessato da una linea elettrica aerea. Caratteristiche zona: l'immobile risulta ubicato in una zona agricola pianeggiante posta al confine nord del Comune di Saluzzo in prossimità del fiume Po. Traffico: locale, con presenza, nelle immediate vicinanze, della S.P. n.ro 589 dei Laghi di Avigliana. Servizi della zona: il Comune di Saluzzo, posto a circa 7 km dal bene oggetto di stima, in generale, è dotato di tutti i principali servizi e delle principali attrezzature.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Su dichiarazione del proprietario esecutato si precisa che il terreno agricolo a prato, oggetto di stima, non è concesso in affitto ma condotto dallo stesso.		

<b>Bene N° 12 - Fabbricato agricolo</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 38		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato agricolo Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 71, Sub. 1, Zc. 1, Categoria D10	<b>Superficie</b>	234,75 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'unità immobiliare oggetto di stima risulta composta da ampia area, pertinenziale a più fabbricati, che si elevano tutti ad un solo piano fuori terra distinti come segue: - n.ro 1 magazzino (oggetto di Concessione in sanatoria Condonò edilizio L. 47/85 come tettoia) e successivamente modificato, senza alcun titolo abilitativo edilizio, tramite la chiusura su tutti i lati; - n.ro 1 stalla principale (edificata abusivamente) avente caratteristiche edilizie ordinarie per l'uso previsto che dovrà essere demolita; - n.ro 3 stalle (edificate abusivamente) con caratteristiche edilizie pessime e quindi prive di valore economico, dovranno, pertanto essere demolite; - n.ro 4 tettoie (edificate abusivamente) con caratteristiche edilizie pessime e quindi prive di valore economico, dovranno, pertanto essere demolite. La struttura portante dei fabbricati risulta essere differente a secondo degli stessi, quelli privi di valore economico presentano caratteristiche di precarietà e sono realizzati con materiali di recupero vari (ferro, legno, muratura). Il magazzino originario presenta struttura portante in muratura, tetto in legno con manto di copertura in pannelli di lamiera coibentata, pavimentazione in battuto cementizio, impianto elettrico con canaline esterne, serramenti in ferro e si presenta in mediocri condizioni conservative. La stalla principale presenta		

	struttura portante in muratura e calcestruzzo armato, tetto in legno con manto di copertura in pannelli di lamiera coibentata, pavimentazione in battuto cementizio, impianto elettrico con canaline esterne, serramenti in ferro e si presenta in buone condizioni conservative.
<b>Descrizione:</b>	Proprietà per l'intero di unità immobiliare urbana ad uso funzionale all'agricoltura, ubicata nel Comune di Saluzzo (CN), in Via Frazione dei Romani, 38. L'unità immobiliare oggetto di stima risulta composta da ampia area, pertinenziale a più fabbricati, che si elevano tutti ad un solo piano fuori terra distinti come segue: - n.ro 1 magazzino (oggetto di Concessione in sanatoria Condono edilizio L. 47/85 come tettoia) e successivamente modificato, senza alcun titolo abilitativo edilizio, tramite la chiusura su tutti i lati; - n.ro 1 stalla principale (edificata abusivamente) avente caratteristiche edilizie ordinarie per l'uso previsto che dovrà essere demolita; - n.ro 3 stalle (edificate abusivamente) con caratteristiche edilizie pessime e quindi prive di valore economico, dovranno, pertanto essere demolite; - n.ro 4 tettoie (edificate abusivamente) con caratteristiche edilizie pessime e quindi prive di valore economico, dovranno, pertanto essere demolite. La struttura portante dei fabbricati risulta essere differente a secondo degli stessi, quelli privi di valore economico presentano caratteristiche di precarietà e sono realizzati con materiali vari (ferro, legno muratura). Il magazzino originario presenta struttura portante in muratura, tetto in legno con manto di copertura in pannelli di lamiera coibentata, pavimentazione in battuto cementizio, impianto elettrico con canaline esterne e serramenti in ferro. La stalla principale presenta struttura portante in muratura e calcestruzzo armato, tetto in legno con manto di copertura in pannelli di lamiera coibentata, pavimentazione in battuto cementizio, impianto elettrico con canaline esterne e serramenti in ferro. All'immobile si accede tramite cancello in ferro dopo una breve percorrenza di un tratto di strada privata bitumata che si dirama dalla pubblica via. Caratteristiche zona: l'immobile risulta ubicato in una zona agricola pianeggiante posta al confine nord del Comune di Saluzzo in prossimità del fiume Po. Traffico: locale, con presenza, nelle immediate vicinanze, della S.P. n.ro 589 dei Laghi di Avigliana. Servizi della zona: il Comune di Saluzzo, posto a circa 7 km dal bene oggetto di stima, in generale, è dotato di tutti i principali servizi e delle principali attrezzature.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Su dichiarazione del proprietario eseguito si precisa che l'immobile oggetto di stima non è concesso in affitto ma condotto dallo stesso.

## LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 112.854,00

Bene N° 13 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 38/1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 49, Sub. 25, Zc. 1, Categoria A2	<b>Superficie</b>	179,83 mq
<b>Stato conservativo:</b>	La struttura risulta essere di tipo misto parte in muratura portante e parte costituita da ossatura in calcestruzzo armato, orizzontamenti e tetto in latero cemento e manto di copertura in coppi, il vano scala presenta ringhiera parte in ferro e parte in legno, pavimentazione mista parte in lastre di marmo e parte in piastrelle ceramiche in mediocri condizioni, i paramenti esterni sono intonacati e tinteggiati in scarse condizioni. L'appartamento oggetto di stima, al momento del sopralluogo, risulta dotato degli impianti essenziali, ma non allacciato alle reti idropotabile e fognaria (la proprietà dichiara che l'acqua potabile è garantita da pozzo privato e le acque reflue sono allacciate ad una fossa imhoff), si presenta in scarse condizioni manutentive, con pavimentazioni in piastrelle ceramiche, pareti in parte tinteggiate e in parte rivestite con materiale ceramico (bagno e cucina), serramenti esterni con persiane in legno e porte interne in legno.		
<b>Descrizione:</b>	Proprietà per l'intero di unità immobiliare urbana di civile abitazione, ubicata nel Comune di Saluzzo (CN), in Via Frazione dei Romani, 38/1. L'unità immobiliare oggetto di stima fa parte di un più ampio fabbricato in linea (ex cascinale), che si eleva per tre piani fuori terra oltre a piano interrato ed è formata da: -al piano primo (rialzato): appartamento disposto su due piani composto da ingresso su sala pranzo, cucina, soggiorno e bagno, accessibile tramite vano scala di servizio anche ai locali scantinati ove risulta ubicata la centrale termica a legna; -al piano secondo: vano scala, n.ro due camere, bagno, balcone e ampio terrazzo. La struttura risulta essere di tipo misto parte in muratura portante e parte costituita da ossatura in calcestruzzo armato, orizzontamenti e tetto in latero cemento e manto di copertura in coppi, il vano scala		

	<p>presenta ringhiera parte in ferro e parte in legno, pavimentazione mista parte in lastre di marmo e parte in piastrelle ceramiche in mediocri condizioni, i paramenti esterni sono intonacati e tinteggiati in scarse condizioni. L'appartamento oggetto di stima, al momento del sopralluogo, risulta dotato degli impianti essenziali, ma non allacciato alle reti idropotabile e fognaria (la proprietà dichiara che l'acqua potabile è garantita da pozzo privato e le acque reflue sono allacciate ad una fossa imhoff), si presenta in scarse condizioni manutentive, con pavimentazioni in piastrelle ceramiche, pareti in parte tinteggiate e in parte rivestite con materiale ceramico (bagno e cucina), serramenti esterni con persiane in legno e porte interne in legno. Caratteristiche zona: l'immobile risulta ubicato in una zona agricola, decentrata rispetto al centro urbano del Comune di Saluzzo (CN), denominata Via Frazione dei Romani e posta al confine nord del territorio comunale in prossimità del fiume Po. Traffico: locale, con presenza, nelle immediate vicinanze, della S.P. n.ro 589 dei Laghi di Avigliana. Servizi della zona: il Comune di Saluzzo, posto a circa 7 km dal bene oggetto di stima, in generale, è dotato di tutti i principali servizi e delle principali attrezzature.</p>
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile

<b>Bene N° 14 - Cantina</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 38/1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 49, Sub. 18, Zc. 1, Categoria C2	<b>Superficie</b>	3,90 mq
<b>Stato conservativo:</b>	La struttura risulta essere di tipo misto parte in muratura portante e parte costituita da ossatura in calcestruzzo armato, orizzontamenti e tetto in latero cemento e manto di copertura in coppi, il vano scala presenta ringhiera parte in ferro e parte in legno, pavimentazione mista parte in lastre di marmo e parte in piastrelle ceramiche in mediocri condizioni, i paramenti esterni sono intonacati e tinteggiati in scarse condizioni. La cantina oggetto di stima, al momento del sopralluogo, risulta dotata del solo impianto elettrico, si presenta in pessime condizioni manutentive, con pavimentazioni in piastrelle ceramiche, pareti in parte tinteggiate e in parte rivestite in materiale ceramico serramenti esterni e porte interne in ferro.		
<b>Descrizione:</b>	Proprietà per l'intero di unità immobiliare urbana ad uso cantina, ubicata nel Comune di Saluzzo (CN), in Via Frazione dei Romani, 38/1. L'unità immobiliare oggetto di stima fa parte di un più ampio fabbricato in linea (ex cascinale), che si eleva per tre piani fuori terra oltre a piano interrato ed è formata da: -al piano seminterrato: locale ad uso cantina. La struttura risulta essere di tipo misto parte in muratura portante e parte costituita da ossatura in calcestruzzo armato, orizzontamenti e tetto in latero cemento e manto di copertura in coppi, il vano scala presenta ringhiera parte in ferro e parte in legno, pavimentazione mista parte in lastre di marmo e parte in piastrelle ceramiche in mediocri condizioni, i paramenti esterni sono intonacati e tinteggiati in scarse condizioni. La cantina oggetto di stima, al momento del sopralluogo, risulta dotata del solo impianto elettrico, si presenta in pessime condizioni manutentive, con pavimentazioni in piastrelle ceramiche, pareti in parte tinteggiate e in parte rivestite in materiale ceramico serramenti esterni e porte interne in ferro. Caratteristiche zona: l'immobile risulta ubicato in una zona agricola, decentrata rispetto al centro urbano del Comune di Saluzzo (CN), denominata Via Frazione dei Romani e posta al confine nord del territorio comunale in prossimità del fiume Po. Traffico: locale, con presenza, nelle immediate vicinanze, della S.P. n.ro 589 dei Laghi di Avigliana. Servizi della zona: il Comune di Saluzzo, posto a circa 7 km dal bene oggetto di stima, in generale, è dotato di tutti i principali servizi e delle principali attrezzature.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi senza titolo		

<b>Bene N° 15 - Cantina</b>			
-----------------------------	--	--	--

<b>Ubicazione:</b>	Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 38/1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 49, Sub. 19, Zc. 1, Categoria C2	<b>Superficie</b>	5,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	La struttura risulta essere di tipo misto parte in muratura portante e parte costituita da ossatura in calcestruzzo armato, orizzontamenti e tetto in latero cemento e manto di copertura in coppi, il vano scala presenta ringhiera parte in ferro e parte in legno, pavimentazione mista parte in lastre di marmo e parte in piastrelle ceramiche in mediocri condizioni, i paramenti esterni sono intonacati e tinteggiati in scarse condizioni. La cantina oggetto di stima, al momento del sopralluogo, risulta dotata del solo impianto elettrico, si presenta in pessime condizioni manutentive, con pavimentazioni in battuto di cemento, pareti intonacate e tinteggiate e porte interne in ferro.		
<b>Descrizione:</b>	Proprietà per l'intero di unità immobiliare urbana ad uso cantina, ubicata nel Comune di Saluzzo (CN), in Via Frazione dei Romani, 38/1. L'unità immobiliare oggetto di stima fa parte di un più ampio fabbricato in linea (ex cascinale), che si eleva per tre piani fuori terra oltre a piano interrato ed è formata da: -al piano seminterrato: locale ad uso cantina. La struttura risulta essere di tipo misto parte in muratura portante e parte costituita da ossatura in calcestruzzo armato, orizzontamenti e tetto in latero cemento e manto di copertura in coppi, il vano scala presenta ringhiera parte in ferro e parte in legno, pavimentazione mista parte in lastre di marmo e parte in piastrelle ceramiche in mediocri condizioni, i paramenti esterni sono intonacati e tinteggiati in scarse condizioni. La cantina oggetto di stima, al momento del sopralluogo, risulta dotata del solo impianto elettrico, si presenta in pessime condizioni manutentive, con pavimentazioni in battuto di cemento, pareti intonacate e tinteggiate e porte interne in ferro. Caratteristiche zona: l'immobile risulta ubicato in una zona agricola, decentrata rispetto al centro urbano del Comune di Saluzzo (CN), denominata Via Frazione dei Romani e posta al confine nord del territorio comunale in prossimità del fiume Po. Traffico: locale, con presenza, nelle immediate vicinanze, della S.P. n.ro 589 dei Laghi di Avigliana. Servizi della zona: il Comune di Saluzzo, posto a circa 7 km dal bene oggetto di stima, in generale, è dotato di tutti i principali servizi e delle principali attrezzature.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi senza titolo		

<b>Bene N° 16 - Magazzino</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 38		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 49, Sub. 22, Zc. 1, Categoria C2	<b>Superficie</b>	140,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	La struttura risulta essere di tipo misto parte in muratura portante e parte costituita da ossatura in calcestruzzo armato, orizzontamenti e tetto in latero cemento e manto di copertura in coppi, i paramenti esterni sono intonacati e tinteggiati in scarse condizioni. Il magazzino oggetto di stima, al momento del sopralluogo, risulta dotato del solo impianto elettrico, si presenta in pessime condizioni manutentive, con pavimentazioni in battuto di cemento, pareti intonacate e tinteggiate e serramenti in ferro.		
<b>Descrizione:</b>	Proprietà per l'intero di unità immobiliare urbana ad uso magazzino, ubicata nel Comune di Saluzzo (CN), in Via Frazione dei Romani, 38/1. L'unità immobiliare oggetto di stima fa parte di un più ampio fabbricato in linea (ex cascinale), che si eleva per tre piani fuori terra oltre a piano interrato ed è formata da: -al piano terreno: ampio locale ad uso magazzino. La struttura risulta essere di tipo misto parte in muratura portante e parte costituita da ossatura in calcestruzzo armato, orizzontamenti e tetto in latero cemento e manto di copertura in coppi, i paramenti esterni sono intonacati e tinteggiati in scarse condizioni. Il magazzino oggetto di stima, al momento del sopralluogo, risulta dotato del solo impianto elettrico, si presenta in pessime condizioni manutentive, con pavimentazioni in battuto di cemento, pareti intonacate e tinteggiate e serramenti in ferro. Caratteristiche zona: l'immobile risulta ubicato in una zona agricola, decentrata rispetto al centro urbano del Comune di Saluzzo (CN), denominata Via Frazione dei Romani e posta al confine nord del territorio comunale in prossimità del fiume Po. Traffico: locale, con presenza,		

	nelle immediate vicinanze, della S.P. n.ro 589 dei Laghi di Avigliana. Servizi della zona: il Comune di Saluzzo, posto a circa 7 km dal bene oggetto di stima, in generale, è dotato di tutti i principali servizi e delle principali attrezzature.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Su dichiarazione del proprietario esecutato si precisa che l'immobile oggetto di stima non è concesso in affitto ma condotto dallo stesso.

<b>Bene N° 17 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 38/2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 49, Sub. 27, Zc. 1, Categoria A2	<b>Superficie</b>	189,25 mq
<b>Stato conservativo:</b>	La struttura risulta essere di tipo misto parte in muratura portante e parte costituita da ossatura in calcestruzzo armato, orizzontamenti e tetto in latero cemento e manto di copertura in coppi, il vano scala presenta ringhiera in ferro, pavimentazione in lastre di pietra in buone condizioni; i paramenti esterni sono intonacati e tinteggiati in mediocri condizioni. L'appartamento oggetto di stima, al momento del sopralluogo, risulta dotato degli impianti essenziali, ma non allacciato alle reti idropotabile e fognaria (la proprietà dichiara che l'acqua potabile è garantita da pozzo privato e le acque reflue sono allacciate ad una fossa imhoff), si presenta in discrete condizioni manutentive, con pavimentazioni in piastrelle ceramiche e legno, pareti in parte tinteggiate e in parte rivestite con materiale ceramico (bagno e cucina), serramenti esterni con persiane in legno e porte interne in legno.		
<b>Descrizione:</b>	Proprietà per l'intero di unità immobiliare urbana di civile abitazione, ubicata nel Comune di Saluzzo (CN), in Via Frazione dei Romani, 38/2. L'unità immobiliare oggetto di stima fa parte di un più ampio fabbricato in linea (ex cascinale), che si eleva per tre piani fuori terra oltre a piano interrato ed è formata da: -al piano terreno: appartamento, disposto su due piani, composto da ingresso, n.ro due cantine, ripostiglio, locale di sgombero e vano scala (con sottoscala) per l'accesso al piano primo; -al piano primo: vano scala, disimpegno, ingresso, soggiorno, bagno, cucina, ripostiglio, n.ro due camere, balcone, terrazzo scoperto e terrazzo coperto (ora trasformato abusivamente in una terza camera e un secondo bagno). La struttura risulta essere di tipo misto parte in muratura portante e parte costituita da ossatura in calcestruzzo armato, orizzontamenti e tetto in latero cemento e manto di copertura in coppi, il vano scala presenta ringhiera in ferro, pavimentazione in lastre di pietra in buone condizioni; i paramenti esterni sono intonacati e tinteggiati in mediocri condizioni. L'appartamento oggetto di stima, al momento del sopralluogo, risulta dotato degli impianti essenziali, ma non allacciato alle reti idropotabile e fognaria (la proprietà dichiara che l'acqua potabile è garantita da pozzo privato e le acque reflue sono allacciate ad una fossa imhoff), si presenta in discrete condizioni manutentive, con pavimentazioni in piastrelle ceramiche e legno, pareti in parte tinteggiate e in parte rivestite con materiale ceramico (bagno e cucina), serramenti esterni con persiane in legno e porte interne in legno. Caratteristiche zona: l'immobile risulta ubicato in una zona agricola, decentrata rispetto al centro urbano del Comune di Saluzzo (CN), denominata Via Frazione dei Romani e posta al confine nord del territorio comunale in prossimità del fiume Po. Traffico: locale, con presenza, nelle immediate vicinanze, della S.P. n.ro 589 dei Laghi di Avigliana. Servizi della zona: il Comune di Saluzzo, posto a circa 7 km dal bene oggetto di stima, in generale, è dotato di tutti i principali servizi e delle principali attrezzature.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

<b>Bene N° 18 - Garage</b>	
<b>Ubicazione:</b>	Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 38

<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 49, Sub. 26, Zc. 1, Categoria C6	<b>Superficie</b>	39,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	La struttura risulta essere di tipo misto parte in muratura portante e parte costituita da ossatura in calcestruzzo armato, orizzontamenti e tetto in latero cemento e manto di copertura in coppi, i paramenti esterni sono intonacati e tinteggiati in scarse condizioni. L'autorimessa oggetto di stima, al momento del sopralluogo, risulta dotata del solo impianto elettrico, si presenta in mediocri condizioni manutentive, con pavimentazioni in battuto di cemento, pareti intonacate e tinteggiate e serramenti in ferro.		
<b>Descrizione:</b>	Proprietà per l'intero di unità immobiliare urbana ad uso autorimessa, ubicata nel Comune di Saluzzo (CN), in Via Frazione dei Romani, 38. L'unità immobiliare oggetto di stima fa parte di un più ampio fabbricato in linea (ex cascinale), che si eleva per tre piani fuori terra oltre a piano interrato ed è formata da: -al piano terreno: ampio locale ad uso autorimessa. La struttura risulta essere di tipo misto parte in muratura portante e parte costituita da ossatura in calcestruzzo armato, orizzontamenti e tetto in latero cemento e manto di copertura in coppi, i paramenti esterni sono intonacati e tinteggiati in scarse condizioni. L'autorimessa oggetto di stima, al momento del sopralluogo, risulta dotata del solo impianto elettrico, si presenta in mediocri condizioni manutentive, con pavimentazioni in battuto di cemento, pareti intonacate e tinteggiate e serramenti in ferro. Caratteristiche zona: l'immobile risulta ubicato in una zona agricola, decentrata rispetto al centro urbano del Comune di Saluzzo (CN), denominata Via Frazione dei Romani e posta al confine nord del territorio comunale in prossimità del fiume Po. Traffico: locale, con presenza, nelle immediate vicinanze, della S.P. n.ro 589 dei Laghi di Avigliana. Servizi della zona: il Comune di Saluzzo, posto a circa 7 km dal bene oggetto di stima, in generale, è dotato di tutti i principali servizi e delle principali attrezzature.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

<b>Bene N° 19 - Area urbana</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 38		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Area urbana Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 49, Sub. 29, Categoria F1	<b>Superficie</b>	372,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	La area risulta quasi totalmente pavimentata in conglomerato cementizio e/o bituminoso; su parte della stessa, lungo il confine nord, risulta edificata abusivamente, nella parte sottostante al terrazzo, una muratura di tamponamento finalizzata alla realizzazione di una piccola autorimessa che dovrà essere oggetto di demolizione.		
<b>Descrizione:</b>	Proprietà per l'intero di unità immobiliare urbana ad uso area urbana, ubicata nel Comune di Saluzzo (CN), in Via Frazione dei Romani, 38. L'unità immobiliare oggetto di stima fa parte di un più ampio fabbricato in linea (ex cascinale), che si eleva per tre piani fuori terra oltre a piano interrato ed è formata da: -al piano terreno: area urbana di 372 mq, posta a contorno su tre lati (nord, est e sud) del fabbricato principale e pertinenziale allo stesso. La area risulta quasi totalmente pavimentata in conglomerato cementizio e/o bituminoso; su parte della stessa, lungo il confine nord, risulta edificata abusivamente, nella parte sottostante al terrazzo, una muratura di tamponamento finalizzata alla realizzazione di una piccola autorimessa che dovrà essere oggetto di demolizione. Caratteristiche zona: l'immobile risulta ubicato in una zona agricola, decentrata rispetto al centro urbano del Comune di Saluzzo (CN), denominata Via Frazione dei Romani e posta al confine nord del territorio comunale in prossimità del fiume Po. Traffico: locale, con presenza, nelle immediate vicinanze, della S.P. n.ro 589 dei Laghi di Avigliana. Servizi della zona: il Comune di Saluzzo, posto a circa 7 km dal bene oggetto di stima, in generale, è dotato di tutti i principali servizi e delle principali attrezzature.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		

<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero

<b>Bene N° 20 - Area urbana</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Saluzzo (CN) - Via Frazione dei Romani, 38		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Area urbana Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 4, Sub. 1, Categoria F1	<b>Superficie</b>	1390,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	La area risulta in parte pavimentata in conglomerato cementizio e/o bituminoso e utilizzata come a strada di accesso, mentre la maggior parte si presenta a verde incolto e interamente recintata con muro in calcestruzzo, una ulteriore piccola porzione, posta ad est della strada di accesso, recintata da rete metallica su basamento in calcestruzzo, è utilizzata come orto. Sulla parte a verde incolto, posta sul lato nord rispetto al corpo di fabbrica principale, risulta edificato abusivamente, un fabbricato ad uso tettoia/magazzino, di circa 82 mq, che dovrà essere oggetto di demolizione.		
<b>Descrizione:</b>	Proprietà per l'intero di unità immobiliare urbana ad uso area urbana, ubicata nel Comune di Saluzzo (CN), in Via Frazione dei Romani, 38. L'unità immobiliare oggetto di stima fa parte di un più ampio fabbricato in linea (ex cascinale), che si eleva per tre piani fuori terra oltre a piano interrato ed è formata da: -al piano terreno: area urbana di 1.390 mq, posta a contorno su due lati (nord e est) del fabbricato principale e pertinenziale allo stesso. La area risulta in parte pavimentata in conglomerato cementizio e/o bituminoso e utilizzata come a strada di accesso, mentre la maggior parte si presenta a verde incolto e interamente recintata con muro in calcestruzzo, una ulteriore piccola porzione, posta ad est della strada di accesso, recintata da rete metallica su basamento in calcestruzzo, è utilizzata come orto. Sulla parte a verde incolto, posta sul lato nord rispetto al corpo di fabbrica principale, risulta edificato abusivamente, un fabbricato ad uso tettoia/magazzino, di circa 82 mq, che dovrà essere oggetto di demolizione. Caratteristiche zona: l'immobile risulta ubicato in una zona agricola, decentrata rispetto al centro urbano del Comune di Saluzzo (CN), denominata Via Frazione dei Romani e posta al confine nord del territorio comunale in prossimità del fiume Po. Traffico: locale, con presenza, nelle immediate vicinanze, della S.P. n.ro 589 dei Laghi di Avigliana. Servizi della zona: il Comune di Saluzzo, posto a circa 7 km dal bene oggetto di stima, in generale, è dotato di tutti i principali servizi e delle principali attrezzature.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA DELLA RESISTENZA, 18/B**

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto Notarile Pubblico  
Iscritto a Saluzzo il 27/10/2006  
Reg. gen. 8684 - Reg. part. 1510  
Quota: 1/1  
Importo: € 360.000,00  
A favore di CASSA DI RISPARMIO DI SALUZZO SPA  
Contro XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 180.000,00  
Percentuale interessi: 7,367 %  
Rogante: Notaio BONANNO Carlo  
Data: 17/10/2006  
N° repertorio: 46051  
N° raccolta: 16917
- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto Notarile Pubblico  
Iscritto a Saluzzo il 05/12/2006  
Reg. gen. 9886 - Reg. part. 1704  
Quota: 1/1  
Importo: € 120.000,00  
A favore di CASSA DI RISPARMIO DI SALUZZO SPA  
Contro XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 60.000,00  
Percentuale interessi: 7,367 %  
Rogante: Notaio BONANNO Carlo  
Data: 24/11/2006  
N° repertorio: 46168  
N° raccolta: 17004
- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto Notarile Pubblico  
Iscritto a Saluzzo il 23/10/2009  
Reg. gen. 7579 - Reg. part. 1120  
Quota: 1/1  
Importo: € 470.000,00  
A favore di CASSA DI RISPARMIO DI SALUZZO SPA  
Contro XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 235.000,00  
Percentuale interessi: 4,00 %  
Rogante: Notaio QUAGLIA Elio  
Data: 21/10/2009  
N° repertorio: 44842  
N° raccolta: 10601  
Note: Risulta presentata ANNOTAZIONE per erogazione a saldo. Iscritta a Saluzzo il 25/11/2009 Reg.

gen. 8530 - Reg. part. 892. A favore di CASSA DI RISPARMIO DI SALUZZO SPA. Contro XXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXX.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Saluzzo il 21/04/2017  
Reg. gen. 2767 - Reg. part. 335  
Quota: 1/2  
Importo: € 180.000,00  
A favore di XXXXXXXXXXXXX  
Contro XXXXXXXXXXXXX  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 180.000,00  
Rogante: Tribunale di Cuneo  
Data: 13/03/2017  
N° repertorio: 377
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna  
Iscritto a Saluzzo il 10/05/2023  
Reg. gen. 3094 - Reg. part. 301  
Quota: 1/2  
Importo: € 150.000,00  
A favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
Contro XXXXXXXXXXXXX  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 265.421,00  
Rogante: Tribunale di Cuneo  
Data: 25/05/2022  
N° repertorio: 501/22

#### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Saluzzo il 13/07/2023  
Reg. gen. 4936 - Reg. part. 4003  
Quota: 1/2  
A favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
Contro XXXXXXXXXXXXX  
Formalità a carico della procedura

#### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA DELLA RESISTENZA, 22**

---

#### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto Notarile Pubblico  
Iscritto a Saluzzo il 27/10/2006  
Reg. gen. 8684 - Reg. part. 1510  
Quota: 1/1  
Importo: € 360.000,00  
A favore di CASSA DI RISPARMIO DI SALUZZO SPA  
Contro XXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXX  
Formalità a carico della procedura

Capitale: € 180.000,00  
Percentuale interessi: 7,367 %  
Rogante: Notaio BONANNO Carlo  
Data: 17/10/2006  
N° repertorio: 46051  
N° raccolta: 16917

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto Notarile Pubblico

Iscritto a Saluzzo il 05/12/2006  
Reg. gen. 9886 - Reg. part. 1704  
Quota: 1/1  
Importo: € 120.000,00  
A favore di CASSA DI RISPARMIO DI SALUZZO SPA  
Contro XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 60.000,00  
Percentuale interessi: 7,367 %  
Rogante: Notaio BONANNO Carlo  
Data: 24/11/2006  
N° repertorio: 46168  
N° raccolta: 17004

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto Notarile Pubblico

Iscritto a Saluzzo il 23/10/2009  
Reg. gen. 7579 - Reg. part. 1120  
Quota: 1/1  
Importo: € 470.000,00  
A favore di CASSA DI RISPARMIO DI SALUZZO SPA  
Contro XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 235.000,00  
Percentuale interessi: 4,00 %  
Rogante: Notaio QUAGLIA Elio  
Data: 21/10/2009  
N° repertorio: 44842  
N° raccolta: 10601  
Note: Risulta presentata ANNOTAZIONE per erogazione a saldo. Iscritta a Saluzzo il 25/11/2009 Reg. gen. 8530 - Reg. part. 892. A favore di CASSA DI RISPARMIO DI SALUZZO SPA. Contro XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Saluzzo il 21/04/2017  
Reg. gen. 2767 - Reg. part. 335  
Quota: 1/2  
Importo: € 180.000,00  
A favore di XXXXXXXXXXXX  
Contro XXXXXXXXXXXX  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 180.000,00  
Rogante: Tribunale di Cuneo  
Data: 13/03/2017  
N° repertorio: 377

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna

Iscritto a Saluzzo il 10/05/2023  
Reg. gen. 3094 - Reg. part. 301

Quota: 1/2  
Importo: € 150.000,00  
A favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
Contro XXXXXXXXXXXXXXX  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 265.421,00  
Rogante: Tribunale di Cuneo  
Data: 25/05/2022  
N° repertorio: 501/22

### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Saluzzo il 13/07/2023  
Reg. gen. 4936 - Reg. part. 4003  
Quota: 1/2  
A favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
Contro XXXXXXXXXXXXXXX  
Formalità a carico della procedura

---

## **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA DELLA RESISTENZA, 18/B**

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto Notarile Pubblico  
Iscritto a Saluzzo il 27/10/2006  
Reg. gen. 8683 - Reg. part. 1509  
Quota: 1/1  
Importo: € 340.000,00  
A favore di CASSA DI RISPARMIO DI SALUZZO SPA  
Contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 170.000,00  
Percentuale interessi: 7,367 %  
Rogante: Notaio BONANNO Carlo  
Data: 17/10/2006  
N° repertorio: 46050  
N° raccolta: 16916
- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto Notarile Pubblico  
Iscritto a Saluzzo il 05/12/2006  
Reg. gen. 9885 - Reg. part. 1703  
Quota: 1/1  
Importo: € 180.000,00  
A favore di CASSA DI RISPARMIO DI SALUZZO SPA  
Contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 90.000,00  
Percentuale interessi: 7,367 %  
Rogante: Notaio BONANNO Carlo

Data: 24/11/2006  
N° repertorio: 46167  
N° raccolta: 17003

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Saluzzo il 28/01/2020  
Reg. gen. 585 - Reg. part. 48  
Quota: 1/2  
Importo: € 200.000,00  
A favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
Contro XXXXXXXXXXXXXXX  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 140.000,00  
Rogante: Tribunale di Cuneo  
Data: 23/10/2019  
N° repertorio: 1329
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna  
Iscritto a Saluzzo il 10/05/2023  
Reg. gen. 3094 - Reg. part. 301  
Quota: 1/2  
Importo: € 150.000,00  
A favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
Contro XXXXXXXXXXXXXXX  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 265.421,00  
Rogante: Tribunale di Cuneo  
Data: 25/05/2022  
N° repertorio: 501/22

#### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Saluzzo il 13/07/2023  
Reg. gen. 4936 - Reg. part. 4003  
Quota: 1/2  
A favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
Contro XXXXXXXXXXXXXXX  
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A SALUZZO (CN) - VIA DELLA RESISTENZA, 18/B**

---

#### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto Notarile Pubblico  
Iscritto a Saluzzo il 27/10/2006  
Reg. gen. 8683 - Reg. part. 1509  
Quota: 1/1  
Importo: € 340.000,00  
A favore di CASSA DI RISPARMIO DI SALUZZO SPA  
Contro XXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXX



Quota: 1/2  
A favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
Contro XXXXXXXXXXXXXXXX  
Formalità a carico della procedura

## **BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA DELLA RESISTENZA, 18/C**

---

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto Notarile Pubblico  
Iscritto a Saluzzo il 27/10/2006  
Reg. gen. 8683 - Reg. part. 1509  
Quota: 1/1  
Importo: € 340.000,00  
A favore di CASSA DI RISPARMIO DI SALUZZO SPA  
Contro XXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 170.000,00  
Percentuale interessi: 7,367 %  
Rogante: Notaio BONANNO Carlo  
Data: 17/10/2006  
N° repertorio: 46050  
N° raccolta: 16916
- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto Notarile Pubblico  
Iscritto a Saluzzo il 05/12/2006  
Reg. gen. 9885 - Reg. part. 1703  
Quota: 1/1  
Importo: € 180.000,00  
A favore di CASSA DI RISPARMIO DI SALUZZO SPA  
Contro XXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 90.000,00  
Percentuale interessi: 7,367 %  
Rogante: Notaio BONANNO Carlo  
Data: 24/11/2006  
N° repertorio: 46167  
N° raccolta: 17003
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Saluzzo il 28/01/2020  
Reg. gen. 585 - Reg. part. 48  
Quota: 1/2  
Importo: € 200.000,00  
A favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
Contro XXXXXXXXXXXXXXXX  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 140.000,00  
Rogante: Tribunale di Cuneo  
Data: 23/10/2019  
N° repertorio: 1329

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna  
Iscritto a Saluzzo il 10/05/2023  
Reg. gen. 3094 - Reg. part. 301  
Quota: 1/2  
Importo: € 150.000,00  
A favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
Contro XXXXXXXXXXXXXXXX  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 265.421,00  
Rogante: Tribunale di Cuneo  
Data: 25/05/2022  
N° repertorio: 501/22

#### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Saluzzo il 13/07/2023  
Reg. gen. 4936 - Reg. part. 4003  
Quota: 1/2  
A favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
Contro XXXXXXXXXXXXXXXX  
Formalità a carico della procedura

---

### **BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI, 18/B**

#### **Iscrizioni**

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Saluzzo il 28/01/2020  
Reg. gen. 585 - Reg. part. 48  
Quota: 1/1  
Importo: € 200.000,00  
A favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
Contro XXXXXXXXXXXXXXXX  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 140.000,00  
Rogante: Tribunale di Cuneo  
Data: 23/10/2019  
N° repertorio: 1329  
Note: Si segnala che l'ipoteca giudiziale grava per la quota di 1/2 di proprietà e per la restante quota di 1/2 sulla nuda proprietà; si specifica che, a seguito del decesso dell'usufruttuario parziale per la quota di 1/2, la proprietà è ora consolidata in capo all'esecutato. Risulta pertanto necessario predisporre la Riunione di Usufrutto.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna  
Iscritto a Saluzzo il 10/05/2023  
Reg. gen. 3094 - Reg. part. 301  
Quota: 1/1  
Importo: € 150.000,00  
A favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



Contro XXXXXXXXXXXXXXXX  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 265.421,00  
Rogante: Tribunale di Cuneo  
Data: 25/05/2022  
N° repertorio: 501/22

### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Saluzzo il 13/07/2023  
Reg. gen. 4936 - Reg. part. 4003  
Quota: 1/1  
A favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
Contro XXXXXXXXXXXXXXXX  
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 7 - MAGAZZINO UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI, 18/B**

---

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Saluzzo il 28/01/2020  
Reg. gen. 585 - Reg. part. 48  
Quota: 1/1  
Importo: € 200.000,00  
A favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
Contro XXXXXXXXXXXXXXXX  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 140.000,00  
Rogante: Tribunale di Cuneo  
Data: 23/10/2019  
N° repertorio: 1329  
Note: Si segnala che l'ipoteca giudiziale grava per la quota di 1/2 di proprietà e per la restante quota di 1/2 sulla nuda proprietà; si specifica che, a seguito del decesso dell'usufruttuario parziale per la quota di 1/2, la proprietà è ora consolidata in capo all'esecutato. Risulta pertanto necessario predisporre la Riunione di Usufrutto.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna  
Iscritto a Saluzzo il 10/05/2023  
Reg. gen. 3094 - Reg. part. 301  
Quota: 1/1  
Importo: € 150.000,00  
A favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
Contro XXXXXXXXXXXXXXXX  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 265.421,00  
Rogante: Tribunale di Cuneo  
Data: 25/05/2022  
N° repertorio: 501/22

## Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Saluzzo il 13/07/2023  
Reg. gen. 4936 - Reg. part. 4003  
Quota: 1/1  
A favore di XX  
Contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
Formalità a carico della procedura

## BENE N° 8 - MAGAZZINO UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI, 18/B

---

### Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Saluzzo il 28/01/2020  
Reg. gen. 585 - Reg. part. 48  
Quota: 1/1  
Importo: € 200.000,00  
A favore di XX  
Contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 140.000,00  
Rogante: Tribunale di Cuneo  
Data: 23/10/2019  
N° repertorio: 1329  
Note: Si segnala che l'ipoteca giudiziale grava per la quota di 1/2 di proprietà e per la restante quota di 1/2 sulla nuda proprietà; si specifica che, a seguito del decesso dell'usufruttuario parziale per la quota di 1/2, la proprietà è ora consolidata in capo all'esecutato. Risulta pertanto necessario predisporre la Riunione di Usufrutto.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna  
Iscritto a Saluzzo il 10/05/2023  
Reg. gen. 3094 - Reg. part. 301  
Quota: 1/1  
Importo: € 150.000,00  
A favore di XX  
Contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 265.421,00  
Rogante: Tribunale di Cuneo  
Data: 25/05/2022  
N° repertorio: 501/22

### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Saluzzo il 13/07/2023  
Reg. gen. 4936 - Reg. part. 4003

Quota: 1/1  
A favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
Contro XXXXXXXXXXXXXXXX  
Formalità a carico della procedura

## **BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI**

---

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Saluzzo il 21/04/2017  
Reg. gen. 2767 - Reg. part. 335  
Quota: 1/1  
Importo: € 180.000,00  
A favore di XXXXXXXXXXXXXXXX  
Contro XXXXXXXXXXXXXXXX  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 180.000,00  
Rogante: Tribunale di Cuneo  
Data: 13/03/2017  
N° repertorio: 377
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna  
Iscritto a Saluzzo il 10/05/2023  
Reg. gen. 3094 - Reg. part. 301  
Quota: 1/1  
Importo: € 150.000,00  
A favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
Contro XXXXXXXXXXXXXXXX  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 265.421,00  
Rogante: Tribunale di Cuneo  
Data: 25/05/2022  
N° repertorio: 501/22

### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Saluzzo il 13/07/2023  
Reg. gen. 4936 - Reg. part. 4003  
Quota: 1/1  
A favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
Contro XXXXXXXXXXXXXXXX  
Formalità a carico della procedura

## **BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI**

---

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Saluzzo il 21/04/2017  
Reg. gen. 2767 - Reg. part. 335  
Quota: 1/1  
Importo: € 180.000,00  
A favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
Contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 180.000,00  
Rogante: Tribunale di Cuneo  
Data: 13/03/2017  
N° repertorio: 377
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna  
Iscritto a Saluzzo il 10/05/2023  
Reg. gen. 3094 - Reg. part. 301  
Quota: 1/1  
Importo: € 150.000,00  
A favore di XX  
Contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 265.421,00  
Rogante: Tribunale di Cuneo  
Data: 25/05/2022  
N° repertorio: 501/22

#### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Saluzzo il 13/07/2023  
Reg. gen. 4936 - Reg. part. 4003  
Quota: 1/1  
A favore di XX  
Contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
Formalità a carico della procedura

---

#### **BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI**

#### **Iscrizioni**

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Saluzzo il 21/04/2017  
Reg. gen. 2767 - Reg. part. 335  
Quota: 1/1  
Importo: € 180.000,00  
A favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
Contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 180.000,00  
Rogante: Tribunale di Cuneo

Data: 13/03/2017

N° repertorio: 377

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna  
Iscritto a Saluzzo il 10/05/2023  
Reg. gen. 3094 - Reg. part. 301  
Quota: 1/1  
Importo: € 150.000,00  
A favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
Contro XXXXXXXXXXXXXXX  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 265.421,00  
Rogante: Tribunale di Cuneo  
Data: 25/05/2022  
N° repertorio: 501/22

### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Saluzzo il 13/07/2023  
Reg. gen. 4936 - Reg. part. 4003  
Quota: 1/1  
A favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
Contro XXXXXXXXXXXXXXX  
Formalità a carico della procedura

---

**BENE N° 12 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI, 38**

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Saluzzo il 21/04/2017  
Reg. gen. 2767 - Reg. part. 335  
Quota: 1/1  
Importo: € 180.000,00  
A favore di XXXXXXXXXXXXXXXX  
Contro XXXXXXXXXXXXXXX  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 180.000,00  
Rogante: Tribunale di Cuneo  
Data: 13/03/2017  
N° repertorio: 377
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna  
Iscritto a Saluzzo il 10/05/2023  
Reg. gen. 3094 - Reg. part. 301  
Quota: 1/1  
Importo: € 150.000,00  
A favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
Contro XXXXXXXXXXXXXXX  
Formalità a carico della procedura

Capitale: € 265.421,00  
Rogante: Tribunale di Cuneo  
Data: 25/05/2022  
N° repertorio: 501/22

### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Saluzzo il 13/07/2023  
Reg. gen. 4936 - Reg. part. 4003  
Quota: 1/1  
A favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
Contro XXXXXXXXXXXXXXX  
Formalità a carico della procedura

---

## **BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI, 38/1**

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Saluzzo il 21/04/2017  
Reg. gen. 2767 - Reg. part. 335  
Quota: 1/1  
Importo: € 180.000,00  
A favore di XXXXXXXXXXXXXXX  
Contro XXXXXXXXXXXXXXX  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 180.000,00  
Rogante: Tribunale di Cuneo  
Data: 13/03/2017  
N° repertorio: 377
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna  
Iscritto a Saluzzo il 10/05/2023  
Reg. gen. 3094 - Reg. part. 301  
Quota: 1/1  
Importo: € 150.000,00  
A favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
Contro XXXXXXXXXXXXXXX  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 265.421,00  
Rogante: Tribunale di Cuneo  
Data: 25/05/2022  
N° repertorio: 501/22

### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Saluzzo il 13/07/2023

Reg. gen. 4936 - Reg. part. 4003  
Quota: 1/1  
A favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
Contro XXXXXXXXXXXXXXX  
Formalità a carico della procedura

---

**BENE N° 14 - CANTINA UBICATA A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI, 38/1**

---

***Iscrizioni***

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Saluzzo il 21/04/2017  
Reg. gen. 2767 - Reg. part. 335  
Quota: 1/1  
Importo: € 180.000,00  
A favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
Contro XXXXXXXXXXXXXXX  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 180.000,00  
Rogante: Tribunale di Cuneo  
Data: 13/03/2017  
N° repertorio: 377
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna  
Iscritto a Saluzzo il 10/05/2023  
Reg. gen. 3094 - Reg. part. 301  
Quota: 1/1  
Importo: € 150.000,00  
A favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
Contro XXXXXXXXXXXXXXX  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 265.421,00  
Rogante: Tribunale di Cuneo  
Data: 25/05/2022  
N° repertorio: 501/22

***Trascrizioni***

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Saluzzo il 13/07/2023  
Reg. gen. 4936 - Reg. part. 4003  
Quota: 1/1  
A favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
Contro XXXXXXXXXXXXXXX  
Formalità a carico della procedura

---

**BENE N° 15 - CANTINA UBICATA A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI, 38/1**

---

## **Iscrizioni**

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Saluzzo il 21/04/2017  
Reg. gen. 2767 - Reg. part. 335  
Quota: 1/1  
Importo: € 180.000,00  
A favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
Contro XXXXXXXXXXXXXXXX  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 180.000,00  
Rogante: Tribunale di Cuneo  
Data: 13/03/2017  
N° repertorio: 377
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna  
Iscritto a Saluzzo il 10/05/2023  
Reg. gen. 3094 - Reg. part. 301  
Quota: 1/1  
Importo: € 150.000,00  
A favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
Contro XXXXXXXXXXXXXXXX  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 265.421,00  
Rogante: Tribunale di Cuneo  
Data: 25/05/2022  
N° repertorio: 501/22

## **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Saluzzo il 13/07/2023  
Reg. gen. 4936 - Reg. part. 4003  
Quota: 1/1  
A favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
Contro XXXXXXXXXXXXXXXX  
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 16 - MAGAZZINO UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI, 38**

---

## **Iscrizioni**

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Saluzzo il 21/04/2017  
Reg. gen. 2767 - Reg. part. 335  
Quota: 1/1  
Importo: € 180.000,00  
A favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
Contro XXXXXXXXXXXXXXXX



Formalità a carico della procedura

Capitale: € 180.000,00

Rogante: Tribunale di Cuneo

Data: 13/03/2017

N° repertorio: 377

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna

Iscritto a Saluzzo il 10/05/2023

Reg. gen. 3094 - Reg. part. 301

Quota: 1/1

Importo: € 150.000,00

A favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Contro XXXXXXXXXXXXXXX

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 265.421,00

Rogante: Tribunale di Cuneo

Data: 25/05/2022

N° repertorio: 501/22

### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Saluzzo il 13/07/2023

Reg. gen. 4936 - Reg. part. 4003

Quota: 1/1

A favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Contro XXXXXXXXXXXXXXX

Formalità a carico della procedura

---

## **BENE N° 17 - APPARTAMENTO UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI, 38/2**

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Saluzzo il 21/04/2017

Reg. gen. 2767 - Reg. part. 335

Quota: 1/1

Importo: € 180.000,00

A favore di XXXXXXXXXXXXXXX

Contro XXXXXXXXXXXXXXX

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 180.000,00

Rogante: Tribunale di Cuneo

Data: 13/03/2017

N° repertorio: 377

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna

Iscritto a Saluzzo il 10/05/2023

Reg. gen. 3094 - Reg. part. 301

Quota: 1/1

Importo: € 150.000,00

A favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
Contro XXXXXXXXXXXXXXX  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 265.421,00  
Rogante: Tribunale di Cuneo  
Data: 25/05/2022  
N° repertorio: 501/22

#### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Saluzzo il 13/07/2023  
Reg. gen. 4936 - Reg. part. 4003  
Quota: 1/1  
A favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
Contro XXXXXXXXXXXXXXX  
Formalità a carico della procedura

---

### **BENE N° 18 - GARAGE UBICATO A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI, 38**

#### **Iscrizioni**

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Saluzzo il 21/04/2017  
Reg. gen. 2767 - Reg. part. 335  
Quota: 1/1  
Importo: € 180.000,00  
A favore di XXXXXXXXXXXXXXX  
Contro XXXXXXXXXXXXXXX  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 180.000,00  
Rogante: Tribunale di Cuneo  
Data: 13/03/2017  
N° repertorio: 377
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna  
Iscritto a Saluzzo il 10/05/2023  
Reg. gen. 3094 - Reg. part. 301  
Quota: 1/1  
Importo: € 150.000,00  
A favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
Contro XXXXXXXXXXXXXXX  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 265.421,00  
Rogante: Tribunale di Cuneo  
Data: 25/05/2022  
N° repertorio: 501/22

#### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Saluzzo il 13/07/2023  
Reg. gen. 4936 - Reg. part. 4003  
Quota: 1/1  
A favore di XX  
Contro XXXXXXXXXXXXXXXX  
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 19 - AREA URBANA UBIcata A SALUZZO (CN) - VIA FRAZIONE DEI ROMANI, 38**

---

**Iscrizioni**

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Saluzzo il 21/04/2017  
Reg. gen. 2767 - Reg. part. 335  
Quota: 1/1  
Importo: € 180.000,00  
A favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
Contro XXXXXXXXXXXXXXXX  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 180.000,00  
Rogante: Tribunale di Cuneo  
Data: 13/03/2017  
N° repertorio: 377
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna  
Iscritto a Saluzzo il 10/05/2023  
Reg. gen. 3094 - Reg. part. 301  
Quota: 1/1  
Importo: € 150.000,00  
A favore di XX  
Contro XXXXXXXXXXXXXXXX  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 265.421,00  
Rogante: Tribunale di Cuneo  
Data: 25/05/2022  
N° repertorio: 501/22

**Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Saluzzo il 13/07/2023  
Reg. gen. 4936 - Reg. part. 4003  
Quota: 1/1  
A favore di XX  
Contro XXXXXXXXXXXXXXXX  
Formalità a carico della procedura

**Iscrizioni**

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Saluzzo il 21/04/2017  
Reg. gen. 2767 - Reg. part. 335  
Quota: 1/1  
Importo: € 180.000,00  
A favore di XXXXXXXXXXXXXXXX  
Contro XXXXXXXXXXXXXXXX  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 180.000,00  
Rogante: Tribunale di Cuneo  
Data: 13/03/2017  
N° repertorio: 377
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna  
Iscritto a Saluzzo il 10/05/2023  
Reg. gen. 3094 - Reg. part. 301  
Quota: 1/1  
Importo: € 150.000,00  
A favore di XX  
Contro XXXXXXXXXXXXXXXX  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 265.421,00  
Rogante: Tribunale di Cuneo  
Data: 25/05/2022  
N° repertorio: 501/22

**Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Saluzzo il 13/07/2023  
Reg. gen. 4936 - Reg. part. 4003  
Quota: 1/1  
A favore di XX  
Contro XXXXXXXXXXXXXXXX  
Formalità a carico della procedura