

---

# TRIBUNALE DI CUNEO

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Bravo Gianpiero, nell'Esecuzione Immobiliare 38/2023 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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



## SOMMARIO

Incarico .....	6
Premessa.....	6
Descrizione.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Racconigi (CN) - Nucleo Tagliata n. 29.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Racconigi (CN) - Nucleo Tagliata n. 29 .....	6
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Racconigi (CN) - Nucleo Tagliata n. 29 .....	7
<b>Bene N° 4</b> - Tettoia ubicata a Racconigi (CN) - Nucleo Tagliata n. 29 .....	7
Lotto Unico .....	7
Completezza documentazione ex art. 567.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Racconigi (CN) - Nucleo Tagliata n. 29.....	7
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Racconigi (CN) - Nucleo Tagliata n. 29 .....	7
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Racconigi (CN) - Nucleo Tagliata n. 29 .....	8
<b>Bene N° 4</b> - Tettoia ubicata a Racconigi (CN) - Nucleo Tagliata n. 29 .....	8
Titolarità.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Racconigi (CN) - Nucleo Tagliata n. 29.....	8
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Racconigi (CN) - Nucleo Tagliata n. 29 .....	8
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Racconigi (CN) - Nucleo Tagliata n. 29 .....	8
<b>Bene N° 4</b> - Tettoia ubicata a Racconigi (CN) - Nucleo Tagliata n. 29 .....	9
Confini .....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Racconigi (CN) - Nucleo Tagliata n. 29.....	9
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Racconigi (CN) - Nucleo Tagliata n. 29 .....	9
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Racconigi (CN) - Nucleo Tagliata n. 29 .....	9
<b>Bene N° 4</b> - Tettoia ubicata a Racconigi (CN) - Nucleo Tagliata n. 29 .....	9
Consistenza .....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Racconigi (CN) - Nucleo Tagliata n. 29.....	9
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Racconigi (CN) - Nucleo Tagliata n. 29 .....	10
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Racconigi (CN) - Nucleo Tagliata n. 29 .....	10
<b>Bene N° 4</b> - Tettoia ubicata a Racconigi (CN) - Nucleo Tagliata n. 29 .....	11
Cronistoria Dati Catastali .....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Racconigi (CN) - Nucleo Tagliata n. 29.....	11
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Racconigi (CN) - Nucleo Tagliata n. 29 .....	11



<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Racconigi (CN) - Nucleo Tagliata n. 29 .....	11
<b>Bene N° 4</b> - Tettoia ubicata a Racconigi (CN) - Nucleo Tagliata n. 29 .....	12
Dati Catastali.....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Racconigi (CN) - Nucleo Tagliata n. 29.....	12
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Racconigi (CN) - Nucleo Tagliata n. 29 .....	12
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Racconigi (CN) - Nucleo Tagliata n. 29 .....	13
<b>Bene N° 4</b> - Tettoia ubicata a Racconigi (CN) - Nucleo Tagliata n. 29 .....	13
Precisazioni.....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Racconigi (CN) - Nucleo Tagliata n. 29. <b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>	
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Racconigi (CN) - Nucleo Tagliata n. 29 .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Racconigi (CN) - Nucleo Tagliata n. 29 .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
<b>Bene N° 4</b> - Tettoia ubicata a Racconigi (CN) - Nucleo Tagliata n. 29 .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Stato conservativo.....	13
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Racconigi (CN) - Nucleo Tagliata n. 29.....	13
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Racconigi (CN) - Nucleo Tagliata n. 29 .....	13
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Racconigi (CN) - Nucleo Tagliata n. 29 .....	14
<b>Bene N° 4</b> - Tettoia ubicata a Racconigi (CN) - Nucleo Tagliata n. 29 .....	14
Parti Comuni.....	14
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Racconigi (CN) - Nucleo Tagliata n. 29.....	14
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Racconigi (CN) - Nucleo Tagliata n. 29 .....	14
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Racconigi (CN) - Nucleo Tagliata n. 29 .....	14
<b>Bene N° 4</b> - Tettoia ubicata a Racconigi (CN) - Nucleo Tagliata n. 29 .....	14
Servitù, censo, livello, usi civici.....	14
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Racconigi (CN) - Nucleo Tagliata n. 29.....	14
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Racconigi (CN) - Nucleo Tagliata n. 29 .....	14
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Racconigi (CN) - Nucleo Tagliata n. 29 .....	15
<b>Bene N° 4</b> - Tettoia ubicata a Racconigi (CN) - Nucleo Tagliata n. 29 .....	15
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Racconigi (CN) - Nucleo Tagliata n. 29.....	15



<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Racconigi (CN) - Nucleo Tagliata n. 29 .....	15
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Racconigi (CN) - Nucleo Tagliata n. 29 .....	15
<b>Bene N° 4</b> - Tettoia ubicata a Racconigi (CN) - Nucleo Tagliata n. 29 .....	15
Stato di occupazione.....	15
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Racconigi (CN) - Nucleo Tagliata n. 29.....	15
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Racconigi (CN) - Nucleo Tagliata n. 29 .....	15
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Racconigi (CN) - Nucleo Tagliata n. 29 .....	16
<b>Bene N° 4</b> - Tettoia ubicata a Racconigi (CN) - Nucleo Tagliata n. 29 .....	16
Provenienze Ventennali.....	16
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Racconigi (CN) - Nucleo Tagliata n. 29.....	16
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Racconigi (CN) - Nucleo Tagliata n. 29 .....	17
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Racconigi (CN) - Nucleo Tagliata n. 29 .....	18
<b>Bene N° 4</b> - Tettoia ubicata a Racconigi (CN) - Nucleo Tagliata n. 29 .....	18
Formalità pregiudizievoli.....	19
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Racconigi (CN) - Nucleo Tagliata n. 29.....	19
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Racconigi (CN) - Nucleo Tagliata n. 29 .....	20
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Racconigi (CN) - Nucleo Tagliata n. 29 .....	21
<b>Bene N° 4</b> - Tettoia ubicata a Racconigi (CN) - Nucleo Tagliata n. 29 .....	22
Normativa urbanistica.....	23
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Racconigi (CN) - Nucleo Tagliata n. 29.....	23
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Racconigi (CN) - Nucleo Tagliata n. 29 .....	23
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Racconigi (CN) - Nucleo Tagliata n. 29 .....	23
<b>Bene N° 4</b> - Tettoia ubicata a Racconigi (CN) - Nucleo Tagliata n. 29 .....	23
Regolarità edilizia.....	23
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Racconigi (CN) - Nucleo Tagliata n. 29.....	23
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Racconigi (CN) - Nucleo Tagliata n. 29 .....	24
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Racconigi (CN) - Nucleo Tagliata n. 29 .....	24
<b>Bene N° 4</b> - Tettoia ubicata a Racconigi (CN) - Nucleo Tagliata n. 29 .....	24
Vincoli od oneri condominiali.....	25
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Racconigi (CN) - Nucleo Tagliata n. 29.....	25
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Racconigi (CN) - Nucleo Tagliata n. 29 .....	25



<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Racconigi (CN) - Nucleo Tagliata n. 29 .....	25
<b>Bene N° 4</b> - Tettoia ubicata a Racconigi (CN) - Nucleo Tagliata n. 29 .....	25
Stima / Formazione lotti.....	26
Riepilogo bando d'asta .....	29
<b>Lotto Unico</b> .....	29
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 38/2023 del R.G.E. ....	30
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 125.474,10</b> .....	30
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	32
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Racconigi (CN) - Nucleo Tagliata n. 29.....	32
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Racconigi (CN) - Nucleo Tagliata n. 29 .....	32
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Racconigi (CN) - Nucleo Tagliata n. 29 .....	33
<b>Bene N° 4</b> - Tettoia ubicata a Racconigi (CN) - Nucleo Tagliata n. 29 .....	34



## INCARICO

---

All'udienza del 27/06/2023, il sottoscritto Geom. Bravo Gianpiero, con studio in Piazza Cavour, 16 - 12037 - Saluzzo (CN), email [geom.bravog@alice.it](mailto:geom.bravog@alice.it); [gianpiero@studiobravigiletta.it](mailto:gianpiero@studiobravigiletta.it), PEC [gianpiero.bravo@geopec.it](mailto:gianpiero.bravo@geopec.it), Tel. 348 6523221, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 29/06/2023 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 Racconigi (CN) - Nucleo Tagliata n. 29
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Racconigi (CN) - Nucleo Tagliata n. 29
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Racconigi (CN) - Nucleo Tagliata n. 29
- **Bene N° 4** - Tettoia ubicata a Racconigi (CN) - Nucleo Tagliata n. 29

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RACCONIGI (CN) - NUCLEO TAGLIATA N. 29**

---

Trattasi di abitazione distribuita su due piani, con zona giorno al piano terreno e zona notte al piano primo.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A RACCONIGI (CN) - NUCLEO TAGLIATA N. 29**

---

Trattasi di unità immobiliare destinata a garage.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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.



### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A RACCONIGI (CN) - NUCLEO TAGLIATA N. 29**

---

Trattasi di unità immobiliare destinata a garage.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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.

### **BENE N° 4 - TETTOIA UBICATA A RACCONIGI (CN) - NUCLEO TAGLIATA N. 29**

---

Trattasi di unità immobiliare destinata a garage.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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.

## **LOTTO UNICO**

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Racconigi (CN) - Nucleo Tagliata n. 29
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Racconigi (CN) - Nucleo Tagliata n. 29
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Racconigi (CN) - Nucleo Tagliata n. 29
- **Bene N° 4** - Tettoia ubicata a Racconigi (CN) - Nucleo Tagliata n. 29

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

---

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RACCONIGI (CN) - NUCLEO TAGLIATA N. 29**

---

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

#### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A RACCONIGI (CN) - NUCLEO TAGLIATA N. 29**

---

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



### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A RACCONIGI (CN) - NUCLEO TAGLIATA N. 29**

---

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

### **BENE N° 4 - TETTOIA UBICATA A RACCONIGI (CN) - NUCLEO TAGLIATA N. 29**

---

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

## **TITOLARITÀ**

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RACCONIGI (CN) - NUCLEO TAGLIATA N. 29**

---

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

- \*\*\*

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

- \*\*\*

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A RACCONIGI (CN) - NUCLEO TAGLIATA N. 29**

---

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

- \*\*\*

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

- \*\*\*

### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A RACCONIGI (CN) - NUCLEO TAGLIATA N. 29**

---

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

- \*\*\*

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

- \*\*\*



## **BENE N° 4 - TETTOIA UBIcata A RACCONIGI (CN) - NUCLEO TAGLIATA N. 29**

---

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

- \*\*\*

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

- \*\*\*

## **CONFINI**

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBIcato A RACCONIGI (CN) - NUCLEO TAGLIATA N. 29**

---

Il fabbricato confina a nord ed a sud con il cortile di proprietà esclusiva; ad est confina con il mappale 217 del Foglio 44 di Racconigi, mentre ad ovest confina con il mappale 189 del Foglio 44 di Racconigi.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBIcato A RACCONIGI (CN) - NUCLEO TAGLIATA N. 29**

---

Il fabbricato confina con il cortile di proprietà esclusiva su sue lati, con il sub. 4 oggetto di perizia, per un lato e ad ovest con il mappale 189 del foglio 44 del Comune di Racconigi.

### **BENE N° 3 - GARAGE UBIcato A RACCONIGI (CN) - NUCLEO TAGLIATA N. 29**

---

Il fabbricato confina con il cortile proprietà esclusiva su sue lati, con il sub. 3 oggetto di perizia, per un lato e ad ovest con il mappale 189 del foglio 44 del Comune di Racconigi.

### **BENE N° 4 - TETTOIA UBIcata A RACCONIGI (CN) - NUCLEO TAGLIATA N. 29**

---

Il fabbricato confina con cortile proprietà esclusiva su sue lati, con il sub 3 (oggetto di perizia per un lato) e ad ovest con il mappale 189 del foglio 44 del Comune di Racconigi.

## **CONSISTENZA**

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBIcato A RACCONIGI (CN) - NUCLEO TAGLIATA N. 29**

---

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Netta</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Convenzionale</b>	<b>Altezza</b>	<b>Piano</b>
Abitazione	175,00 mq	190,00 mq	1	190,00 mq	0,00 m	
Cantina	25,00 mq	28,00 mq	0,2	5,60 mq	0,00 m	



<b>Totale superficie convenzionale:</b>	<b>195,60 mq</b>	
<b>Incidenza condominiale:</b>	<b>0,00</b>	<b>%</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>195,60 mq</b>	

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Trattasi di appartamento posto su due piani, collegato da una scala esterna. All'occorrenza potrebbe essere suddiviso in due unità immobiliari in quanto bene dotato di due accessi indipendenti.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A RACCONIGI (CN) - NUCLEO TAGLIATA N. 29**

<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	20,85 mq	22,40 mq	0,20	4,48 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>4,48 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>4,48 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Trattasi di autorimessa posta nel cortile comune, in prossimità dell'abitazione.

### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A RACCONIGI (CN) - NUCLEO TAGLIATA N. 29**

<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	20,85 mq	22,40 mq	0,20	4,48 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>4,48 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>4,48 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



Trattasi di autorimessa posta nel cortile comune, in prossimità dell'abitazione.

#### **BENE N° 4 - TETTOIA UBICATA A RACCONIGI (CN) - NUCLEO TAGLIATA N. 29**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Tettoia	55,00 mq	57,60 mq	0,20	11,52 mq	0,00 m	Terreno
Tettoia	38,80 mq	40,50 mq	0,10	4,05 mq	0,00 m	Primo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>15,57 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>15,57 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

#### **CRONISTORIA DATI CATASTALI**

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RACCONIGI (CN) - NUCLEO TAGLIATA N. 29**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/10/2020 al 11/01/2025	***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 44, Part. 178, Sub. 2 Categoria A3 Cl.1, Cons. 9,5 Superficie catastale 242 mq Rendita € 421,95

#### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A RACCONIGI (CN) - NUCLEO TAGLIATA N. 29**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/10/2020 al 11/01/2025	***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 44, Part. 178, Sub. 3 Categoria C6 Cl.1, Cons. 9,00 mq Superficie catastale 11 mq Rendita € 33,47

#### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A RACCONIGI (CN) - NUCLEO TAGLIATA N. 29**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/10/2020 al 11/01/2025	***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 44, Part. 178, Sub. 4 Categoria C6 Cl.1, Cons. 9,00 mq Superficie catastale 11 mq Rendita € 33,47



**BENE N° 4 - TETTOIA UBICATA A RACCONIGI (CN) - NUCLEO TAGLIATA N. 29**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/10/2020 al 08/01/2025	***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 44, Part. 178, Sub. 5 Categoria C7 Cl.1, Cons. 90 Superficie catastale 67 mq Rendita € 22,31

**DATI CATASTALI****BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RACCONIGI (CN) - NUCLEO TAGLIATA N. 29**

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	44	178	2		A3	1	9,5	242 mq	421,95 €			

**Corrispondenza catastale**

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

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A RACCONIGI (CN) - NUCLEO TAGLIATA N. 29**

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	44	178	3		C6	1	9,00 mq	11 mq	33,47 €			

**Corrispondenza catastale**

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



**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A RACCONIGI (CN) - NUCLEO TAGLIATA N. 29**

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	44	178	4		C6	1	9,00 mq	12 mq	33,47 €			

**Corrispondenza catastale**

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

**BENE N° 4 - TETTOIA UBICATA A RACCONIGI (CN) - NUCLEO TAGLIATA N. 29**

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	44	178	5		C7	1	90	67 mq	22,31 €			

**Corrispondenza catastale**

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

**STATO CONSERVATIVO****BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RACCONIGI (CN) - NUCLEO TAGLIATA N. 29**

L'immobile, allo stato attuale, risulta in buone condizioni di manutenzione, con tutte le caratteristiche di agibilità.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A RACCONIGI (CN) - NUCLEO TAGLIATA N. 29**

L'immobile, allo stato attuale, risulta in buone condizioni di manutenzione, con tutte le caratteristiche di agibilità.



### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A RACCONIGI (CN) - NUCLEO TAGLIATA N. 29**

---

L'immobile, allo stato attuale, risulta in buone condizioni di manutenzione, con tutte le caratteristiche di agibilità.

### **BENE N° 4 - TETTOIA UBICATA A RACCONIGI (CN) - NUCLEO TAGLIATA N. 29**

---

L'immobile, allo stato attuale, risulta in buone condizioni di manutenzione, con tutte le caratteristiche di agibilità.

## **PARTI COMUNI**

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RACCONIGI (CN) - NUCLEO TAGLIATA N. 29**

---

L'immobile pignorato non risulta inserito in contesto condominiale. L'unica parte in comune con gli altri subalterni in proprietà ed anch'essi pignorati, è il cortile.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A RACCONIGI (CN) - NUCLEO TAGLIATA N. 29**

---

L'immobile pignorato non risulta inserito in contesto condominiale. L'unica parte in comune con gli altri subalterni in proprietà ed anch'essi pignorati, è il cortile.

### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A RACCONIGI (CN) - NUCLEO TAGLIATA N. 29**

---

L'immobile pignorato non risulta inserito in contesto condominiale. L'unica parte in comune con gli altri subalterni in proprietà ed anch'essi pignorati, è il cortile.

### **BENE N° 4 - TETTOIA UBICATA A RACCONIGI (CN) - NUCLEO TAGLIATA N. 29**

---

L'immobile pignorato non risulta inserito in contesto condominiale. L'unica parte in comune con gli altri subalterni in proprietà ed anch'essi pignorati, è il cortile.

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

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RACCONIGI (CN) - NUCLEO TAGLIATA N. 29**

---

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

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A RACCONIGI (CN) - NUCLEO TAGLIATA N. 29**

---

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



### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A RACCONIGI (CN) - NUCLEO TAGLIATA N. 29**

---

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

### **BENE N° 4 - TETTOIA UBICATA A RACCONIGI (CN) - NUCLEO TAGLIATA N. 29**

---

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

## **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RACCONIGI (CN) - NUCLEO TAGLIATA N. 29**

---

Trattasi di fabbricato avente struttura portante in muratura. I serramenti sono in legno e le finiture sono in idropittura.

L'impianto elettrico risulta in buone condizioni, ma privo della dichiarazione di conformità ai sensi della vigente normativa.

L'immobile è dotato di cortile esclusivo.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A RACCONIGI (CN) - NUCLEO TAGLIATA N. 29**

---

Trattasi di fabbricato avente struttura portante in cemento armato. E' privo di impianti. E' dotato di portone in legno.

### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A RACCONIGI (CN) - NUCLEO TAGLIATA N. 29**

---

Trattasi di fabbricato avente struttura portante in cemento armato. E' privo di impianti. E' dotato di portone in legno.

### **BENE N° 4 - TETTOIA UBICATA A RACCONIGI (CN) - NUCLEO TAGLIATA N. 29**

---

Struttura portante in muratura, tetto in legno con copertura in coppi.

## **STATO DI OCCUPAZIONE**

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RACCONIGI (CN) - NUCLEO TAGLIATA N. 29**

---

Attualmente l'immobile risulta abitato dall'esecutata ed dai suoi figli.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A RACCONIGI (CN) - NUCLEO TAGLIATA N. 29**

---

Attualmente l'immobile risulta utilizzato dall'esecutata ed dai suoi figli.



**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A RACCONIGI (CN) - NUCLEO TAGLIATA N. 29**

Attualmente l'immobile risulta utilizzato dall'esecutata ed dai suoi figli.

**BENE N° 4 - TETTOIA UBICATA A RACCONIGI (CN) - NUCLEO TAGLIATA N. 29**

Attualmente l'immobile risulta utilizzato dall'esecutata ed dai suoi figli.

**PROVENIENZE VENTENNALI****BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RACCONIGI (CN) - NUCLEO TAGLIATA N. 29**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>			
Dal 12/05/2009 al 30/10/2020	***	Ricongiungimento di usufrutto in morte di Bonetto Lucia			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Trascrizione			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Registrazione			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 30/10/2020 al 11/01/2025	***	Atto di donazione			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Osella Paolo	30/10/2020	82076	
		Trascrizione			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Registrazione			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:



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

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A RACCONIGI (CN) - NUCLEO TAGLIATA N. 29**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/05/2009 al 30/10/2020	***	Ricongiungimento di usufrutto in morte di Bonetto Lucia			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 30/10/2020 al 11/01/2025	***	<b>Atto di donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Osella Paolo	30/10/2020	82076	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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



**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A RACCONIGI (CN) - NUCLEO TAGLIATA N. 29**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/05/2009 al 30/10/2020	***	Ricongiungimento di usufrutto in morte di Bonetto Lucia			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/10/2020 al 11/01/2025	***	Atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Osella Paolo	30/10/2020	82076	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

**BENE N° 4 - TETTOIA UBICATA A RACCONIGI (CN) - NUCLEO TAGLIATA N. 29**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/05/2009 al 30/10/2020	***	Ricongiungimento di usufrutto in morte di Bonetto Lucia			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/10/2020 al 11/01/2025	***	Atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Osella Paolo	30/10/2020	82076	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RACCONIGI (CN) - NUCLEO TAGLIATA N. 29**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di SALUZZO aggiornate al 08/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



### **Iscrizioni**

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Saluzzo il 23/06/2023  
Reg. gen. 4322 - Reg. part. 427  
Quota: 1/1  
Importo: € 55.000,00  
A favore di \*\*\*  
Contro \*\*\*  
Data: 30/05/2023  
N° repertorio: 9365

### **Trascrizioni**

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a SALUZZO il 13/04/2023  
Reg. gen. 2424 - Reg. part. 1955  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*  
Contro \*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Verbale dipignoramento immobili**  
Trascritto a Saluzzo il 19/04/2023  
Reg. gen. 2596 - Reg. part. 2096  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*  
Contro \*\*\*

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A RACCONIGI (CN) - NUCLEO TAGLIATA N. 29**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di SALUZZO aggiornate al 08/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Saluzzo il 23/06/2023  
Reg. gen. 4322 - Reg. part. 427  
Quota: 1/1  
Importo: € 55.000,00  
A favore di \*\*\*  
Contro \*\*\*  
Data: 30/05/2023  
N° repertorio: 9365



## Trascrizioni

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a SALUZZO il 13/04/2023  
Reg. gen. 2424 - Reg. part. 1955  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*  
Contro \*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Verbale dipignoramento immobili**  
Trascritto a Saluzzo il 19/04/2023  
Reg. gen. 2596 - Reg. part. 2096  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*  
Contro \*\*\*

## BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A RACCONIGI (CN) - NUCLEO TAGLIATA N. 29

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di SALUZZO aggiornate al 08/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

## Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Saluzzo il 23/06/2023  
Reg. gen. 4322 - Reg. part. 427  
Quota: 1/1  
Importo: € 55.000,00  
A favore di \*\*\*  
Contro \*\*\*  
Data: 30/05/2023  
N° repertorio: 9365

## Trascrizioni

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a SALUZZO il 13/04/2023  
Reg. gen. 2424 - Reg. part. 1955  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*  
Contro \*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Verbale dipignoramento immobili**  
Trascritto a Saluzzo il 19/04/2023  
Reg. gen. 2596 - Reg. part. 2096  
Quota: 1/1



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

## **BENE N° 4 - TETTOIA UBICATA A RACCONIGI (CN) - NUCLEO TAGLIATA N. 29**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di SALUZZO aggiornate al 08/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### ***Iscrizioni***

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Saluzzo il 23/06/2023  
Reg. gen. 4322 - Reg. part. 427  
Quota: 1/1  
Importo: € 55.000,00  
A favore di \*\*\*  
Contro \*\*\*  
Data: 30/05/2023  
N° repertorio: 9365

### ***Trascrizioni***

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a SALUZZO il 13/04/2023  
Reg. gen. 2424 - Reg. part. 1955  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*  
Contro \*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Verbale dipignoramento immobili**  
Trascritto a Saluzzo il 19/04/2023  
Reg. gen. 2596 - Reg. part. 2096  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*  
Contro \*\*\*



## NORMATIVA URBANISTICA

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RACCONIGI (CN) - NUCLEO TAGLIATA N. 29**

---

Dalla verifica effettuata presso ufficio tecnico del Comune di Racconigi, non risultano rilasciate pratiche edilizie relative agli immobili in oggetto, con la sola esclusione dell'Autorizzazione Edilizia 98/123 del 12/04/1999, in cui il precedente proprietario faceva domanda di realizzazione di Canile Privato che andava andando a trasformare i fabbricati in oggetto, ma le opere non sono poi state eseguite.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A RACCONIGI (CN) - NUCLEO TAGLIATA N. 29**

---

Dalla verifica effettuata presso ufficio tecnico del Comune di Racconigi, non risultano rilasciate pratiche edilizie relative agli immobili in oggetto, con la sola esclusione dell'Autorizzazione Edilizia 98/123 del 12/04/1999, in cui il precedente proprietario faceva domanda di realizzazione di Canile Privato che andava andando a trasformare i fabbricati in oggetto, ma le opere non sono poi state eseguite.

### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A RACCONIGI (CN) - NUCLEO TAGLIATA N. 29**

---

Dalla verifica effettuata presso ufficio tecnico del Comune di Racconigi, non risultano rilasciate pratiche edilizie relative agli immobili in oggetto, con la sola esclusione dell'Autorizzazione Edilizia 98/123 del 12/04/1999, in cui il precedente proprietario faceva domanda di realizzazione di Canile Privato che andava andando a trasformare i fabbricati in oggetto, ma le opere non sono poi state eseguite.

### **BENE N° 4 - TETTOIA UBICATA A RACCONIGI (CN) - NUCLEO TAGLIATA N. 29**

---

Dalla verifica effettuata presso ufficio tecnico del Comune di Racconigi, non risultano rilasciate pratiche edilizie relative agli immobili in oggetto, con la sola esclusione dell'Autorizzazione Edilizia 98/123 del 12/04/1999, in cui il precedente proprietario faceva domanda di realizzazione di Canile Privato che andava andando a trasformare i fabbricati in oggetto, ma le opere non sono poi state eseguite.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RACCONIGI (CN) - NUCLEO TAGLIATA N. 29**

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

#### ***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.



## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A RACCONIGI (CN) - NUCLEO TAGLIATA N. 29**

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

### ***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° 3 - GARAGE UBICATO A RACCONIGI (CN) - NUCLEO TAGLIATA N. 29**

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

### ***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° 4 - TETTOIA UBICATA A RACCONIGI (CN) - NUCLEO TAGLIATA N. 29**

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.



### ***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.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RACCONIGI (CN) - NUCLEO TAGLIATA N. 29**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

#### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A RACCONIGI (CN) - NUCLEO TAGLIATA N. 29**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

#### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A RACCONIGI (CN) - NUCLEO TAGLIATA N. 29**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

#### **BENE N° 4 - TETTOIA UBICATA A RACCONIGI (CN) - NUCLEO TAGLIATA N. 29**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Il tutto è stato inserito in un unico lotto in quanto trattasi di fabbricati complementari, posti all'interno di un cortile comune e non facilmente divisibili.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Racconigi (CN) - Nucleo Tagliata n. 29  
Trattasi di abitazione distribuita su due piani, con zona giorno al piano terreno e zona notte al piano primo.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 178, Sub. 2, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 117.360,00  
Il valore commerciale del bene pignorato 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, consistenza, sussistenza di eventuali vincoli e/o servitù attive o passive, suoi dati metrici ed infine la situazione di mercato.  
Considerando che trattasi di unità immobiliare piuttosto distaccata dal centro, posta in piena zona agricola, si è ritenuto congruo il valore calcolato.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Racconigi (CN) - Nucleo Tagliata n. 29  
Trattasi di unità immobiliare destinata a garage.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 178, Sub. 3, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 2.688,00  
Il valore commerciale del bene pignorato 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, consistenza, sussistenza di eventuali vincoli e/o servitù attive o passive, suoi dati metrici ed infine la situazione di mercato.  
Considerando che trattasi di unità immobiliare piuttosto distaccata dal centro, posta in piena zona agricola, si è ritenuto congruo il valore calcolato.
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Racconigi (CN) - Nucleo Tagliata n. 29  
Trattasi di unità immobiliare destinata a garage.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 178, Sub. 4, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 2.688,00  
Il valore commerciale del bene pignorato 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, consistenza, sussistenza di eventuali



vincoli e/o servitù attive o passive, suoi dati metrici ed infine la situazione di mercato. Considerando che trattasi di unità immobiliare piuttosto distaccata dal centro, posta in piena zona agricola, si è ritenuto congruo il valore calcolato.

- **Bene N° 4** - Tettoia ubicata a Racconigi (CN) - Nucleo Tagliata n. 29  
Trattasi di unità immobiliare destinata a garage.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 178, Sub. 5, Categoria C7  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 9.342,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Racconigi (CN) - Nucleo Tagliata n. 29	195,60 mq	600,00 €/mq	€ 117.360,00	100,00%	€ 117.360,00
<b>Bene N° 2</b> - Garage Racconigi (CN) - Nucleo Tagliata n. 29	4,48 mq	600,00 €/mq	€ 2.688,00	100,00%	€ 2.688,00
<b>Bene N° 3</b> - Garage Racconigi (CN) - Nucleo Tagliata n. 29	4,48 mq	600,00 €/mq	€ 2.688,00	100,00%	€ 2.688,00
<b>Bene N° 4</b> - Tettoia Racconigi (CN) - Nucleo Tagliata n. 29	15,57 mq	600,00 €/mq	€ 9.342,00	100,00%	€ 9.342,00
				Valore di stima:	€ 132.078,00

Valore di stima: € 132.078,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Posizione e condizioni estrinseche.	5,00	%

**Valore finale complessivo di stima: € 125.474,10**

Si ritiene corretto applicare una percentuale di deprezzamento in quanto occorre considerare la potenziale difficoltà di alienazione dei fabbricati legata alla posizione degli stessi, essendo situati in piena zona agricola, quindi non comodi ai servizi comunali, oltre alla vicinanza di fabbricati di proprietà di terzi, sempre utilizzati per attività nel settore primario.



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 13/01/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Bravo Gianpiero

#### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato 1\_Documentazione catastale (Aggiornamento al 08/01/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato 2\_Documentazione fotografica (Aggiornamento al 08/01/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato 3\_Visure ipotecarie (Aggiornamento al 08/01/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato 4\_APE (Aggiornamento al 13/01/2025)



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Racconigi (CN) - Nucleo Tagliata n. 29  
Trattasi di abitazione distribuita su due piani, con zona giorno al piano terreno e zona notte al piano primo.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 178, Sub. 2, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Dalla verifica effettuate presso ufficio tecnico del Comune di Racconigi, non risultano rilasciate pratiche edilizie relative agli immobili in oggetto, con la sola esclusione dell'Autorizzazione Edilizia 98/123 del 12/04/1999, in cui il precedente proprietario faceva domanda di realizzazione di Canile Privato che andava andando a trasformare i fabbricati in oggetto, ma le opere non sono poi state eseguite.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Racconigi (CN) - Nucleo Tagliata n. 29  
Trattasi di unità immobiliare destinata a garage.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 178, Sub. 3, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Dalla verifica effettuate presso ufficio tecnico del Comune di Racconigi, non risultano rilasciate pratiche edilizie relative agli immobili in oggetto, con la sola esclusione dell'Autorizzazione Edilizia 98/123 del 12/04/1999, in cui il precedente proprietario faceva domanda di realizzazione di Canile Privato che andava andando a trasformare i fabbricati in oggetto, ma le opere non sono poi state eseguite.
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Racconigi (CN) - Nucleo Tagliata n. 29  
Trattasi di unità immobiliare destinata a garage.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 178, Sub. 4, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Dalla verifica effettuate presso ufficio tecnico del Comune di Racconigi, non risultano rilasciate pratiche edilizie relative agli immobili in oggetto, con la sola esclusione dell'Autorizzazione Edilizia 98/123 del 12/04/1999, in cui il precedente proprietario faceva domanda di realizzazione di Canile Privato che andava andando a trasformare i fabbricati in oggetto, ma le opere non sono poi state eseguite.
- **Bene N° 4** - Tettoia ubicata a Racconigi (CN) - Nucleo Tagliata n. 29  
Trattasi di unità immobiliare destinata a garage.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 178, Sub. 5, Categoria C7  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Dalla verifica effettuate presso ufficio tecnico del Comune di Racconigi, non risultano rilasciate pratiche edilizie relative agli immobili in oggetto, con la sola esclusione dell'Autorizzazione Edilizia 98/123 del 12/04/1999, in cui il precedente proprietario faceva domanda di realizzazione di Canile Privato che andava andando a trasformare i fabbricati in oggetto, ma le opere non sono poi state eseguite.

**Prezzo base d'asta: € 125.474,10**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 38/2023 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 125.474,10**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Raconnigi (CN) - Nucleo Tagliata n. 29		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 178, Sub. 2, Categoria A3	<b>Superficie</b>	195,60 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile, allo stato attuale, risulta in buone condizioni di manutenzione, con tutte le caratteristiche di agibilità.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di abitazione distribuita su due piani, con zona giorno al piano terreno e zona notte al piano primo.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		

<b>Bene N° 2 - Garage</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Raconnigi (CN) - Nucleo Tagliata n. 29		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 178, Sub. 3, Categoria C6	<b>Superficie</b>	4,48 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile, allo stato attuale, risulta in buone condizioni di manutenzione, con tutte le caratteristiche di agibilità.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di unità immobiliare destinata a garage.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		

<b>Bene N° 3 - Garage</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Raconnigi (CN) - Nucleo Tagliata n. 29		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 178, Sub. 4, Categoria C6	<b>Superficie</b>	4,48 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile, allo stato attuale, risulta in buone condizioni di manutenzione, con tutte le caratteristiche di		



	agibilità.
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di unità immobiliare destinata a garage.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI

<b>Bene N° 4 - Tettoia</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Raconigi (CN) - Nucleo Tagliata n. 29		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Tettoia Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 178, Sub. 5, Categoria C7	<b>Superficie</b>	15,57 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile, allo stato attuale, risulta in buone condizioni di manutenzione, con tutte le caratteristiche di agibilità.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di unità immobiliare destinata a garage.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RACCONIGI (CN) - NUCLEO TAGLIATA N. 29

---

#### **Iscrizioni**

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Saluzzo il 23/06/2023  
Reg. gen. 4322 - Reg. part. 427  
Quota: 1/1  
Importo: € 55.000,00  
A favore di \*\*\*
- Contro \*\*\*  
Data: 30/05/2023  
N° repertorio: 9365

#### **Trascrizioni**

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a SALUZZO il 13/04/2023  
Reg. gen. 2424 - Reg. part. 1955  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*  
Contro \*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Verbale dipignoramento immobili**  
Trascritto a Saluzzo il 19/04/2023  
Reg. gen. 2596 - Reg. part. 2096  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*  
Contro \*\*\*

### BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A RACCONIGI (CN) - NUCLEO TAGLIATA N. 29

---

#### **Iscrizioni**

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Saluzzo il 23/06/2023  
Reg. gen. 4322 - Reg. part. 427  
Quota: 1/1  
Importo: € 55.000,00  
A favore di \*\*\*  
Contro \*\*\*  
Data: 30/05/2023  
N° repertorio: 9365



## Trascrizioni

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a SALUZZO il 13/04/2023

Reg. gen. 2424 - Reg. part. 1955

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*

Contro \*\*\*

Formalità a carico della procedura

- **Verbale dipignoramento immobili**

Trascritto a Saluzzo il 19/04/2023

Reg. gen. 2596 - Reg. part. 2096

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*

Contro \*\*\*

## BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A RACCONIGI (CN) - NUCLEO TAGLIATA N. 29

---

### Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Saluzzo il 23/06/2023

Reg. gen. 4322 - Reg. part. 427

Quota: 1/1

Importo: € 55.000,00

A favore di \*\*\*

Contro \*\*\*

Data: 30/05/2023

N° repertorio: 9365

### Trascrizioni

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a SALUZZO il 13/04/2023

Reg. gen. 2424 - Reg. part. 1955

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*

Contro \*\*\*

Formalità a carico della procedura

- **Verbale dipignoramento immobili**

Trascritto a Saluzzo il 19/04/2023

Reg. gen. 2596 - Reg. part. 2096

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*

Contro \*\*\*



**Iscrizioni**

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Saluzzo il 23/06/2023  
Reg. gen. 4322 - Reg. part. 427  
Quota: 1/1  
Importo: € 55.000,00  
A favore di \*\*\*  
Contro \*\*\*  
Data: 30/05/2023  
N° repertorio: 9365

**Trascrizioni**

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a SALUZZO il 13/04/2023  
Reg. gen. 2424 - Reg. part. 1955  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*  
Contro \*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Verbale dipignoramento immobili**  
Trascritto a Saluzzo il 19/04/2023  
Reg. gen. 2596 - Reg. part. 2096  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*  
Contro \*\*\*

