

---

# TRIBUNALE DI CUNEO

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Boglio Claudio, nell'Esecuzione Immobiliare 95/2025 del R.G.E.  
promossa da

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

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

contro

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



## SOMMARIO

Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico .....	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini .....	4
Consistenza .....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali.....	5
Stato conservativo.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali .....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali .....	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Riserve e particolarità da segnalare .....	12
Riepilogo bando d'asta .....	13
<b>Lotto Unico</b> .....	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 95/2025 del R.G.E.....	14
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 43.790,00</b> .....	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	15



## INCARICO

---

In data 10/09/2025, il sottoscritto Geom. Boglio Claudio, con studio in Corso Italia, 108 - 12037 - Saluzzo (CN), email tecnico@studioboglio.it, PEC claudio.boglio@geopec.it, Tel. 017 545 095, Fax 017 545 095, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/09/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - Via Serra n.45

## DESCRIZIONE

---

Il bene è costituito da fabbricato civile ubicato in zona collinare nel Comune di Bagnolo, sviluppantesi su tre livelli: piano seminterrato, piano terra e piano primo. L'edificio è posto fra due unità contigue e dispone di 2 affacci oltre a piccola area verde pertinenziale

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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



## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - Via Serra n.45

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

### TITOLARITÀ

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

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

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

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

### CONFINI

NORD: mapp.257

EST: mapp. 1003

SUD: mapp.564

OVEST: fabbricato mapp. 262

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	16,36 mq	25,66 mq	0,20	5,13 mq	1,50 m	S1
Locali sgombero	38,70 mq	53,50 mq	0,50	26,75 mq	2,30 m	T
Abitazione piano primo	39,30 mq	53,50 mq	1	53,50 mq	2,50 m	1
cortile verde	108,00 mq	108,00 mq	0,15	16,20 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>101,58 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>101,58 mq</b>		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/04/1993 al 19/12/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 20, Part. 558 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5,0 Rendita € 90,38
Dal 19/12/2002 al 07/10/2011	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 20, Part. 558 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5,0 Rendita € 90,38
Dal 07/10/2011 al 24/10/2011	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 20, Part. 558 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5,0 Rendita € 90,38
Dal 24/10/2011 al 26/09/2012	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 20, Part. 558, Sub. 1 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5,5 Rendita € 99,42
Dal 26/09/2012 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 20, Part. 558, Sub. 1 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5,5 Superficie catastale 137 mq Rendita € 99,42
Dal 09/11/2015 al 05/12/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 20, Part. 558, Sub. 1 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5,5 Superficie catastale 137 mq Rendita € 99,42

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

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	20	558	1		A4	3	5,5	137 mq	99,42 €	S1 -T - 1	



### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

*Allo stato attuale la scheda di rappresentazione dell'immobile corrisponde nella sagoma ed aperture, ma deve essere aggiornata riportando i 2 vani del piano terreno con destinazione pertinenziale (sgombero) e rettificando le altezze indicate per il vano di sinistra a piano primo*

### **STATO CONSERVATIVO**

---

L'immobile si presenta in discreto stato di conservazione, con strutture portanti solide e impianti funzionanti. Sono consigliabili esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria sugli intonaci, nonché una verifica degli impianti ai fini dell'eventuale adeguamento alla normativa vigente. L'edificio risulta complessivamente idoneo e pienamente utilizzabile per la destinazione residenziale.

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

---

Dal rogito di acquisto del 28.10.2011 non emergono servitù o pesi sull'immobile

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

Trattasi di fabbricato civile ubicato in borgata collinare del Comune di Bagnolo Piemonte, inserito in contesto rurale e caratterizzato da edifici di analoga tipologia costruttiva.

**FONDAZIONI:** In muratura, non direttamente verificabili visivamente.

**STRUTTURA:** Elevazioni in muratura portante mista (pietrame e laterizio), in discreto stato di conservazione generale - SOLAI: in ca misto laterizi

**TETTO:** Copertura a due falde con orditura in legno e manto di copertura in lose di pietra locale. Condizioni generali discrete

**PARETI ESTERNE:** tamponamenti in muratura intonacata e tinteggiata, in discreto stato generale. Alcune porzioni presentano segni di usura e richiedono interventi di ripristino o rinfrescatura delle tinteggiature.

**PARETI INTERNE:** tramezzi in laterizio intonacato, con finiture semplici e funzionali.

**INTONACI INTERNI:** finitura civile, generalmente in buono stato nelle zone abitative principali; presenti lievi segni di usura in locali secondari.

**PAVIMENTI:** piastrelle di gres di medio formato, omogenee e ben posate, in medie condizioni.

**RIVESTIMENTI:** piastrelle ceramiche

**SERRAMENTI:** serramenti in legno con vetro semplice, di scarsa fattura. Serramento in ferro e vetro semplice al piano 1°

**SOFFITTI:** parte dei vani a piano 1 presentano soffitto inclinato.

**INFISSI INTERNI:** porte tamburate in legno, di tipo semplice, in mediocri condizioni.

**IMPIANTO ELETTRICO:** sottotraccia funzionante, da verificare per eventuale adeguamento alle normative vigenti.

**IMPIANTO IDROSANITARIO:** sottotraccia, funzionante.

**IMPIANTO TERMICO:** riscaldamento autonomo mediante caldaietta e radiatori, alimentazione a g.p.l. - Stufa a legna situata nella zona giorno. Il serbatoio GPL è situato nel cortiletto frontistante l'immobile, interrato.

**ALTRI IMPIANTI:** assenti

**BALCONI/TERRAZZE:** presente balcone al piano primo con struttura in c.a. e ringhiera in ferro, in discreto stato di conservazione.

**TETTOIE / LOCALI ACCESSORI:** presente piccola tettoia precaria coperta con ondulina, utilizzata come deposito



legno.

AREA ESTERNA: area pertinenziale pianeggiante, parzialmente recintata con rete metallica, adibita a giardino e spazio di servizio.

#### STATO DI CONSERVAZIONE GENERALE

Discreto. L'immobile si presenta abitabile, con necessità di normali interventi di manutenzione ordinaria (tinteggiature, piccole riparazioni e verifica impiantistica).

#### STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'immobile è abitato dal sig. \*\*\*\*\*, senza alcun titolo. L'accertamento è stato fatto sia in Agenzia Entrate per la ricerca di eventuali contratti di locazione (esito negativo), sia presso l'ufficio Anagrafe del Comune di Bagnolo, che ha confermato la residenza dello stesso.

#### PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti				
Dal 14/02/1988 al 28/10/2011	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione di FENOGLIO Giorgio				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
			14/02/1988			
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		AGENZIA TERRITORIO DI SALUZZO	17/09/1990	5119	4029	
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
	Ufficio Registro di Pinerolo	12/08/1988	24	658		
Dal 28/10/2011 al 05/12/2025	**** Omissis ****	Atto di acquisto				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
			Notaio MASCOLO	28/10/2011	6532	5467
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		CONSERVATORIA RRII SALUZZO	17/11/2011	7854	5490	
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Saluzzo aggiornate al 06/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Saluzzo il 17/11/2011  
Reg. gen. 7855 - Reg. part. 1104  
Quota: 1/1  
Importo: € 100.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 50.000,00  
Percentuale interessi: 10,40 %  
Rogante: Not. MASCOLO  
Data: 28/10/2011  
N° repertorio: 6533  
N° raccolta: 5468  
Note: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### *Trascrizioni*

- **Verbale di Pignoramento**  
Trascritto a Saluzzo il 01/08/2025  
Reg. gen. 5760 - Reg. part. 4651  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



## **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione di Ipotecche e Pignoramenti e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere:

Pignoramenti € 294,00 cadauno

Ipoteca legale/giudiziale: 0,50% su minor valore fra somma iscritta e prezzo di aggiudicazione- Minimo € 200

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Secondo quanto previsto dagli strumenti urbanistici vigenti del Piano Regolatore Generale Comunale (PRGC) del Comune di Bagnolo Piemonte, l'area in oggetto, identificata al Foglio 20, mappale n. 558, avente una superficie catastale pari a circa 162 m<sup>2</sup>, ricade all'interno della zona E - Area agricola, disciplinata dall'Art. 15 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.).

L'immobile risulta inoltre interessato dalle seguenti classificazioni e ambiti paesaggistici, come definiti dal Piano Paesaggistico Regionale (PPR):

- Rurale Ril Integro - Unità di paesaggio naturale/rurale o rurale a media rilevanza e integrità, con riferimento al sottosistema "Il pedemontano di Bibiana";
- Ambito Piana - Ambito di paesaggio: Piana tra Barge, Bagnolo e Cavour;
- Aree rurali di pianura o collina - m.i. 10, ai sensi degli artt. 35-36-37-38-39 del PPR.

Per quanto riguarda gli interventi ammessi, l'area ricade nelle prescrizioni previste per le zone agricole (Zona E), con possibilità di intervento secondo quanto stabilito dall'Art. 15 delle N.T.A., fermo restando il rispetto delle ulteriori prescrizioni paesaggistiche dettate dalle tavole P3 e P4 del PPR.

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

L'immobile non 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.

L'immobile è di costruzione anteriore al 01.09.1967

Successivamente è stato oggetto dei seguenti interventi edilizi:

- a) LICENZA EDILIZIA n. 255/224/139 del 10.10.1975 (sopraelevazione tetto)
- b) Istanza di PdC. in SANATORIA pratica 160/2011 prot.14733 del 24.10.2011 (Accertamento di Conformità)

La verifica effettuata presso l'Ufficio Tecnico comunale di Bagnolo P.te sulle pratiche edilizie esibite dal Tecnico, ha fatto rilevare come la pratica di Sanatoria infracitata non abbia avuto corso, a seguito di richiesta presentata dal tecnico incaricato in data 19.11.2012 prot.15112 di "Sospensione pratica". Tale anomala procedura (la presentazione di una istanza di Sanatoria edilizia costituisce denuncia formale di irregolarità, in guisa di un ravvedimento, e quindi deve seguire il proprio corso). Essendo la pratica edilizia non definita non è possibile trarne copia, ma solo averne visione.

Ad oggi quindi le irregolarità identificate nella pratica in capo alle danti causa dell'Esecutata (FENOGLIO Vanda



e FENOGLIO Sandra) e visionate dallo scrivente, rimangono da sanare: identificate nella grafica presentata unitamente all'istanza di Accertamento di conformità consistenti in "Chiusura vano con cambio di destinazione e corretta rappresentazione grafica".

Più in dettaglio:

- a) Si ravvisano difformità planimetriche dovute a cattiva rappresentazione nella Licenza del 1973
- b) E' stata realizzata scala a chiocciola interna, con conseguente apertura di foro nella soletta interpiano
- c) Sono state modificate le aperture esterne a piano T
- d) Sono state modificate le aperture a piano 1
- e) I locali a piano terreno, identificati come cucina e camera non hanno altezza utile per l'abitazione (2,70 m ai sensi DM 05.07.1975) per cui possono essere urbanisticamente destinati al solo sgombero pertinenziale
- f) Il locale camera a piano 1, chiuso con vetrate, deve essere oggetto di cambio di destinazione da ex rurale a civile
- g) Le modifiche apportate (vani murari interni, taglio per scala a chiocciola) necessitano di relazione statica di verifica da parte di ingegnere abilitato

Da disamina orale con il Tecnico Comunale in data 03.12.2025, che ha confermato la sanabilità, necessita quindi la presentazione di istanza di Sanatoria, con i seguenti costi presunti:

- 1) SCIA In Sanatoria art.36bis € 1.500,00
- 2) Dichiarazione idoneità Statica € 1.500,00
- 3) Oblazione € 1.032,00
- 4) Oneri urbanizzazione in misura doppia: € 1.000,00
- 5) Costo Costruzione in misura doppia: € 1.500,00

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dello incarico ricevuto, - in ordine alle limitazioni d'indagine esposte - lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte - per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finance teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scrittografici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

### ***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.

L'immobile dispone di Attestato Prestazione Energetica n. 2025\_111631\_0027



## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

Si è costituito un unico Lotto trattandosi di piccolo fabbricato abitativo

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - Via Serra n.45

Il bene è costituito da fabbricato civile ubicato in zona collinare nel Comune di Bagnolo, sviluppantesi su tre livelli: piano seminterrato, piano terra e piano primo. L'edificio è posto fra due unità contigue e dispone di 2 affacci oltre a piccola area verde pertinenziale

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 558, Sub. 1, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 50.790,00

L'immobile è di modesta fattura e finiture, situato in borgata collinare del comune. I servizi urbani distano circa 2 km dal capoluogo, la strada di comunicazione principale dista anch'essa circa 1,5 Km.

La stima tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, sua appetibilità sul mercato e distanza dai servizi

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Bagnolo Piemonte (CN) - Via Serra n.45	101,58 mq	500,00 €/mq	€ 50.790,00	100,00%	€ 50.790,00
				Valore di stima:	€ 50.790,00

Valore di stima: € 50.790,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	7.000,00	€

**Valore finale di stima: € 43.790,00**



## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nel rogito di acquisto rep. 6532 del 28.10.2011, rogito Mascolo, le danti causa dell'esecutata, sig.re FENOGLIO Vanda e FENOGLIO Sandra, convennero che:

"Le parti espressamente convengono che:

- ogni onere, costo ed ulteriore richiesta di documentazione integrativa inerenti la domanda di Permesso di Costruire di cui sopra (sanatoria) siano completati e perfezionati a cura e spese della parte venditrice , esonerando la parte acquirente da ogni responsabilità al riguardo
- nel caso in cui il comune di Bagnolo Piemonte richieda per il rilascio definitivo del succitato permesso di costruire ovvero per la remissione in pristino , l'esecuzione di opere murarie o strutturali, le stesse dovranno essere eseguite a totale cura e spese della parte venditrice, esonerando la parte acquirente da ogni responsabilità al riguardo"

-----oOo-----

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 06/12/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Boglio Claudio



### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - VISURA CATASTALE (Aggiornamento al 04/12/2025)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - SCHEDE CATASTALE (Aggiornamento al 04/12/2025)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - PLANIMETRIA DEL BENE (Aggiornamento al 04/12/2025)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - ATTO ACQUISTO DEL BENE (Aggiornamento al 04/12/2025)
- ✓ N° 1 Ortofoto - STRALCIO MAPPA e ORTOFOTO (Aggiornamento al 04/12/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA (Aggiornamento al 04/12/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (Aggiornamento al 04/12/2025)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - PRATICHE EDILIZIE (Aggiornamento al 04/12/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - SCHEDE CONTROLLI UDIENZA (Aggiornamento al 04/12/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - CERTIF. ATTESTANTE RESIDENZA DELL'OCCUPANTE (Aggiornamento al 04/12/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ELENCO ISPEZIONI IPOTECARIE (Aggiornamento al 05/12/2025)



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - Via Serra n.45

Il bene è costituito da fabbricato civile ubicato in zona collinare nel Comune di Bagnolo, sviluppantesi su tre livelli: piano seminterrato, piano terra e piano primo. L'edificio è posto fra due unità contigue e dispone di 2 affacci oltre a piccola area verde pertinenziale

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 558, Sub. 1, Categoria A4

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

Destinazione urbanistica: Secondo quanto previsto dagli strumenti urbanistici vigenti del Piano Regolatore Generale Comunale (PRGC) del Comune di Bagnolo Piemonte, l'area in oggetto, identificata al Foglio 20, mappale n. 558, avente una superficie catastale pari a circa 162 m<sup>2</sup>, ricade all'interno della zona E – Area agricola, disciplinata dall'Art. 15 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.). L'immobile risulta inoltre interessato dalle seguenti classificazioni e ambiti paesaggistici, come definiti dal Piano Paesaggistico Regionale (PPR): • Rurale Ril Integro – Unità di paesaggio naturale/rurale o rurale a media rilevanza e integrità, con riferimento al sottosistema “Il pedemontano di Bibiana”; • Ambito Piana – Ambito di paesaggio: Piana tra Barge, Bagnolo e Cavour; • Aree rurali di pianura o collina – m.i. 10, ai sensi degli artt. 35-36-37-38-39 del PPR. Per quanto riguarda gli interventi ammessi, l'area ricade nelle prescrizioni previste per le zone agricole (Zona E), con possibilità di intervento secondo quanto stabilito dall'Art. 15 delle N.T.A., fermo restando il rispetto delle ulteriori prescrizioni paesaggistiche dettate dalle tavole P3 e P4 del PPR.

**Prezzo base d'asta: € 43.790,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 95/2025 DEL R.G.E.**

---

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 43.790,00**

---

<b>Bene N° 1 - Fabbricato civile</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Bagnolo Piemonte (CN) - Via Serra n.45		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 558, Sub. 1, Categoria A4	<b>Superficie</b>	101,58 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si presenta in discreto stato di conservazione, con strutture portanti solide e impianti funzionanti. Sono consigliabili esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria sugli intonaci, nonché una verifica degli impianti ai fini dell'eventuale adeguamento alla normativa vigente. L'edificio risulta complessivamente idoneo e pienamente utilizzabile per la destinazione residenziale.		
<b>Descrizione:</b>	Il bene è costituito da fabbricato civile ubicato in zona collinare nel Comune di Bagnolo, sviluppantesi su tre livelli: piano seminterrato, piano terra e piano primo. L'edificio è posto fra due unità contigue e dispone di 2 affacci oltre a piccola area verde pertinenziale		
<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		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Saluzzo il 17/11/2011  
Reg. gen. 7855 - Reg. part. 1104  
Quota: 1/1  
Importo: € 100.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 50.000,00  
Percentuale interessi: 10,40 %  
Rogante: Not. MASCOLO  
Data: 28/10/2011  
N° repertorio: 6533  
N° raccolta: 5468  
Note: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **Trascrizioni**

- **Verbale di Pignoramento**  
Trascritto a Saluzzo il 01/08/2025  
Reg. gen. 5760 - Reg. part. 4651  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

