

STUDIO TECNICO
FRANDINO Geom. Marco Angelo
[REDACTED]
12036 REVELLO (CN)
Tel. & Fax: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

PROCEDURA DI COMPOSIZIONE DELLA CRISI
DA SOVRAINDEBITAMENTO

in capo a [REDACTED] *e* [REDACTED]

coniugi, residenti in Bagnolo Piemonte (CN)

Gestore della Procedura, Dott. [REDACTED]

RELAZIONE DI STIMA

PREMESSA.

Il sottoscritto FRANDINO Geometra Marco, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Cuneo al numero 1865, è stato incaricato dal Gestore della Crisi, Dott. [REDACTED] di redigere una relazione descrittiva ed estimativa del patrimonio immobiliare dei sigg.:

- [REDACTED] nato a Bagnolo Piemonte (CN) il 18.02.1955 (C.F.: [REDACTED] e [REDACTED]
- [REDACTED] nata a Bagnolo Piemonte (CN) il 17.06.1956 (C.F.: [REDACTED] coniugi, residenti in Bagnolo Piemonte (CN), Via Cave n. 175.

Lo scrivente ha accettato l'incarico ed ha proceduto agli accertamenti necessari sugli immobili in proprietà degli istanti, con sopralluoghi, rilievi planimetrici e fotografici, acquisendo la documentazione necessaria alle verifiche in merito alla situazione edilizia, urbanistica e catastale.

Esperiti tutti gli accertamenti ed i controlli utili e necessari, con la presente espone e relaziona quanto segue.

Beni immobili in Comune di BAGNOLO PIEMONTE (CN)

Proprietà: [REDACTED]

LOTTO PRIMO

1. IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE

Intera piena proprietà in capo a [REDACTED] nato a Bagnolo Piemonte (CN) il 18.02.1955 (C.F.: [REDACTED]) di vecchio fabbricato situato nel centro storico del Comune di Bagnolo Piemonte (CN), con accesso dal n.c. 4 di [REDACTED] elevato su tre piani fuori terra, con il piano terreno destinato, un tempo, ad uso commerciale di panetteria, con negozio, forno da panificazione e magazzino; con due alloggi, disabitati, posti rispettivamente al piano primo ed al secondo dello stabile, con vani cantina al piano sotterraneo.

L'immobile non è al momento dotato di Attestati di Certificazione Energetica. Viene di seguito descritto e valutato in un unico lotto in quanto, per la sua consistenza e condizioni si ritiene non proponibile una vendita frazionata.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA DELL'IMMOBILE

La proprietà in oggetto è costituita da un vecchio fabbricato, a tre piani fuori terra, ubicato nel centro storico del comune di Bagnolo Piemonte, in buona posizione centrale, con affaccio su una delle principali piazze del paese. Attualmente non è abitato o utilizzato, a causa delle sue non buone condizioni di manutenzione e conservazione.

Il piano terreno del fabbricato, un tempo con destinazione d'uso di panetteria, comprende un negozio con affaccio sulla [REDACTED] retro bottega con forno e ex locale di panificazione, piccolo servizio igienico, ripostiglio esterno e locale deposito, con accesso dal vicolo, posto sul lato nord - ovest. La superficie commerciale lorda del piano terreno è di circa **120 metri quadrati**, arrotondati per difetto.

I piani primo e secondo del fabbricato comprendono due alloggi, con una legnaia e vani di cantina al piano interrato. Entrambi fruiscono di accesso dal lato ovest del vicolo, tramite il cortile comune e con rampe di scale esterne.

Misurano entrambi una superficie commerciale lorda di circa **115 metri quadrati**, ciascuno, arrotondati per difetto.

La costruzione risale ad epoca anteriore al 01.09.1967 e apparentemente non risulta sia stata oggetto di interventi edilizi recenti. Nelle condizioni attuali non è abitabile e, nel suo complesso, necessita di importanti interventi di riqualificazione o ristrutturazione edilizia.

L'immobile ha caratteristiche costruttive di tipo tradizionale, economiche, con strutture, tamponamenti esterni e tramezzi interni in muratura intonacata, copertura a falde inclinate, in laterizi, lastre di pietra e lamiera zincate.

I serramenti esterni sono in legno e vetri, in pessime condizioni, gli impianti sono datati e non più coerenti con le norme di sicurezza vigenti.

Sul lato interno la proprietà si affaccia su di una corte comune, della superficie catastale di 34 metri quadrati.

3. INDIVIDUAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE

L'immobile è censito al **Catasto Fabbricati del Comune di BAGNOLO PIEMONTE (CN) al foglio 18, particelle**

- **94, subalterno 1**, [REDACTED] piano T, categoria C/1, classe 4, consistenza mq 35, superficie catastale totale di 52 mq, rendita catastale di Euro 236,80;

- **94 subalterno 2, graffato con la particella 781 subalterno 1 (già n. 55 subalterno 2)**, [REDACTED] A, piano T, categoria C/3, classe 2, consistenza mq 44, con superficie catastale totale di 72 mq, rendita catastale di Euro 43,18;

- **94, subalterno 3, graffato con la particella 781 subalterno 2**, Piazza San Pietro n. 2-B, piano S1-1, categoria A/4, classe 3, consistenza vani 5,5 con superficie catastale totale di 114 mq (mq 109 escluse aree scoperte), rendita catastale di Euro 99,42;

- **94, subalterno 4, graffato con la particella 781 subalterno 3**, Piazza San Pietro n. 2, piano 1-2, categoria A/4, classe 3, consistenza vani 6,0 con superficie catastale totale di 109 mq (mq 104 escluse aree scoperte, rendita catastale di Euro 108,46;

per complessivi immobili 4, vani 11,5 metri quadrati 79 e rendita di Euro 487,86 con la seguente intestazione: [REDACTED] nato a Bagnolo Piemonte il 18.02.1955, proprietario per 1/1.

Il cortile comune, interno ai fabbricati, risulta individuato in Catasto Terreni del Comune di Bagnolo Piemonte (CN), al **Foglio 18, particella 2660**, corte, di 34 metri quadrati, senza intestazione.

Coerenze: elencate da nord in senso orario con riferimento alla mappa censuaria, particella 93, [REDACTED] particelle 95, 96, 99, 55 e 91, stesso foglio, salvo altre.

Note: l'attuale situazione di fatto delle unità immobiliari di cui è formato l'immobile risulta conforme alle planimetrie esistenti in Catasto, presentate in data 04.11.2022, prot. CN0126555.

4. PROVENIENZA DELL'IMMOBILE E STATO DI POSSESSO

L'intera piena proprietà spettante al sig. [REDACTED] sull'immobile di cui alla presente è a lui pervenuta, in regime di separazione dei beni con il coniuge, in forza di acquisto da [REDACTED] con atto di compravendita a rogito del Notaio [REDACTED] di Torino del 08.01.2010, repertorio n. 61206, raccolta n. 16205, registrato il 29.01.2010 al n. 1341 Serie 1T, trascritto a Saluzzo il 01.02.2010 ai numeri 723/566.

L'immobile, per le sue condizioni, è attualmente inutilizzato.

La vendita è soggetta ad Imposta di Registro ai sensi e per gli effetti delle disposizioni vigenti, di cui al D.P.R. numero 131 del 26.04.1986 e successive modifiche ed integrazioni.

5. SITUAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

Lo scrivente ha accertato, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bagnolo Piemonte, che lo stabile risulta ubicato in una zona definita dal vigente Piano Regolatore Generale Comunale quale "ZR Complessi di vecchio e recente impianto di interesse ambientale" e soggetta alle relative disposizioni delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione (articolo 13/18).

Il fabbricato è di antica realizzazione, risalente ad epoca anteriore al 01.09.1967, senza interventi edilizi recenti autorizzati.

Dagli accertamenti eseguiti e dal confronto tra lo stato attuale dell'immobile rispetto alle vecchie planimetrie catastali reperite non risulterebbero gravi difformità di carattere edilizio, fatta eccezione per una diversa partizione

interna del piano secondo e la presenza di un piccolo balcone aggettante sul vicolo, chiuso da una veranda. Opere tutte che potrebbero essere regolarizzate con la presentazione di una pratica di accertamento di conformità, ai sensi dell'articolo 36 del Testo Unico dell'Edilizia, ex D.P.R. 380/2001, con il pagamento di una sanzione da verificare e concordare con l'Ufficio Tecnico comunale.

6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

L'immobile risulta gravato dalle seguenti trascrizioni ed iscrizioni:

- trascrizioni di pregiudizio:

- a. Pignoramento Immobiliare notificato dall'U.N.E.P. (Ufficio Notifiche Esecuzioni e Protesti) del Tribunale di Cuneo in data 18.09.2021, Repertorio n. 2094, a favore della società [REDACTED] S.r.l. con sede in Milano, Codice Fiscale: [REDACTED] contro [REDACTED] nato a Bagnolo Piemonte (CN) il 18.02.1955 (C.F.: [REDACTED]) trascritto a Saluzzo il 11.10.2021 ai numeri 7834/6219;

- iscrizioni ipotecarie:

- a. Ipoteca Volontaria a favore di [REDACTED] S.C., con sede in Bene Vagienna (CN) - (Codice Fiscale: [REDACTED] contro [REDACTED] e [REDACTED] Margherita, quest'ultima debitrice non datrice di ipoteca, in forza di Atto di Mutuo a rogito del Notaio [REDACTED] di Torino del 12.01.2010, repertorio 61231/16223, per capitali Euro 280.000,00, iscritta a Saluzzo il 05.02.2010 ai numeri 851/103, per complessivi Euro 560.000,00. Colpisce gli immobili di cui al presente lotto;
- b. Ipoteca Giudiziale a favore di [REDACTED] S.P.A., con sede in Siena (SI) - (Codice Fiscale: [REDACTED] contro [REDACTED] e [REDACTED] in forza di Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Cuneo, in data 04.10.2020, repertorio n. 2704/1, per capitali Euro 124.861,81, iscritta a Saluzzo il 30.10.2020 ai numeri 6544/746, per complessivi Euro 120.000,00. Colpisce l'intero patrimonio degli istanti.

7. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Lo scrivente, eseguiti gli opportuni accertamenti ed assunte informazioni in loco in ordine all'andamento del mercato immobiliare, considerate le caratteristiche dell'immobile, ritiene di esprimere il suo giudizio di stima sul più probabile valore di mercato della proprietà in oggetto utilizzando il metodo di stima comparativo, con la ricerca dei valori di beni consimili e comparabili, esposti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, nel territorio comunale e relativi all'anno 2022, primo semestre. Il fabbricato ha le normali caratteristiche tipiche dei vecchi stabili del centro storico, posto in un contesto di zona centrale, ma attualmente inabitabile e che necessita di importanti investimenti di ristrutturazione edilizia.

L'attribuzione del più probabile valore di mercato della proprietà, avviene sulla base delle seguenti ipotesi estimative:

- il prezzo di vendita di abitazioni di tipo economico, in normale stato conservativo, si attesta, nel corso dell'anno 2022, su valori compresi fra un minimo di €. 670,00/mq ed un massimo di €. 970,00/mq (con valore medio pari ad Euro 820,00/mq);
- il prezzo di vendita di locali commerciali, in normale stato conservativo, si attesta, nel corso dell'anno 2022, su valori compresi fra un minimo di €. 850,00/mq ed un massimo di €. 1.250,00/mq (con valore medio pari ad Euro 1.050,00/mq);
- il prezzo di vendita di locali magazzini commerciali, in normale stato conservativo, si attesta, nel corso dell'anno 2022, su valori compresi fra un minimo di €. 425,00/mq ed un massimo di €. 620,00/mq (con valore medio pari ad Euro 522,50/mq);
- il prezzo di vendita dei box viene indicato da un minimo di Euro 475,00/mq ad un massimo di Euro 710,00/mq (con valore medio pari ad Euro 592,50/mq);

(fonte banca dati O.M.I. - AdE, primo semestre 2022).

Nella fattispecie, considerati gli elevati costi di ristrutturazione, indispensabili per rendere lo stabile utilizzabile con i normali canoni di fruibilità attuali, si ritiene ragionevole e prudentiale applicare un valore di stima pari al 20% (venti per cento) dei valori medi OMI, con le seguenti valutazioni:

- superficie commerciale dei locali commerciali al piano terreno:
mq 120,00 x Euro 1.050,00/mq x 0,20= Euro 25.200,00
- superficie commerciale dei locali abitativi al piano primo e

secondo, con le relative pertinenze:

mq 115,00 x 2 x Euro 820,00/mq x 0,20= Euro 37.720,00

TOTALE: Euro 62.920,00

a dedurre:

- oneri per ulteriori vizi, non garantiti, pari al 15% circa del

valore stimato e come sopra riportato: (-) Euro 9.438,00

e così per totali: Euro 53.482,00

valore arrotondabile per eccesso a: **Euro 53.500,00**

(cinquantatremilacinquecento / 00)

di valore imponibile, che rappresenta il più probabile valore di mercato attuale dell'intera piena proprietà spettante a [REDACTED] sull'immobile di cui alla presente procedura, nello stato di fatto e di diritto in cui oggi si trova, comprensivo dell'incidenza dell'area sulla quale insiste.

*** * ***

**Beni immobili in Comune di BAGNOLO PIEMONTE (CN)
Via Cave n. 175**

Proprietà: [REDACTED] e [REDACTED]

LOTTO SECONDO

1. IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI

. A .

Intera piena proprietà in capo a [REDACTED] nato a Bagnolo Piemonte (CN) il 18.02.1955 (C.F.: [REDACTED] ed [REDACTED] [REDACTED] nata a Bagnolo Piemonte (CN) il 17.06.1956 (C.F.: [REDACTED] [REDACTED] di un edificio di abitazione bifamiliare, a destinazione agricola, situato in zona periferica del Comune di Bagnolo Piemonte (CN), con accesso dal n.c. 175 di Via Cave, insistente sull'area individuata in Catasto Terreni al Foglio 32 particella 809, ente urbano della superficie catastale di are 5.90.

. B .

Intera piena proprietà in capo a [REDACTED] nata a Bagnolo Piemonte (CN) il 17.06.1956 (C.F.: [REDACTED] di un complesso di fabbricati agricoli situati in zona periferica del Comune di Bagnolo Piemonte (CN), con accesso dal n.c. 175 di Via Cave, comprendente un magazzino - rimessa ed un capannone prefabbricato con tettoia aperta. Il tutto insistente su area di terreno individuato in Catasto Terreni al Foglio 32, particella 808, ente urbano della superficie catastale di are 19.23 .

Area di terreno agricolo, in unico corpo, della superficie catastale di 4.224 metri quadrati, pari a giornate piemontesi 1 e tavole 11 circa in antica misura locale.

. C .

Intera piena proprietà in capo a [REDACTED] nato a Bagnolo Piemonte (CN) il 18.02.1955 (C.F.: [REDACTED] su appezzamenti di terreno costituiti da reliquati stradali o aree facenti parte di urbanizzazioni, per una superficie complessiva di 272 metri quadrati.

Gli immobili non sono al momento dotati di Attestati di Certificazione Energetica. Vengono di seguito descritti e valutati in un unico lotto in quanto, per le loro caratteristiche e consistenza non emerge la convenienza economica di proporre una vendita frazionata.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA DEGLI IMMOBILI

La proprietà in oggetto è costituita da un complesso di edifici a destinazione agricola, insistenti su area definita dal vigente P.R.G.C. come “Area Agricola E”, ricompresa all’interno della perimetrazione del centro abitato del comune di Bagnolo Piemonte, costituiti da:

. A .

fabbricato di abitazione a due piani fuori terra, oltre a seminterrato e sottotetto, edificato negli anni dal 1977 al 1982, avente struttura in cemento armato, murature in laterizio intonacate, copertura a falde inclinate con manto in tegole. I serramenti esterni sono in legno e vetrocamera, quelli interni in legno tamburato e vetri semplici. Pavimenti in gres porcellanato e rivestimenti in ceramica. Impianti tecnologici nella norma, datati ma funzionali. Comprende:

- a. al piano interrato (o seminterrato), autorimessa, cantina, due locali di deposito, centrale termica con antilocale, della superficie commerciale complessiva di circa **138 metri quadrati**, arrotondati per difetto;
- b. alloggio al piano terreno (o rialzato, primo fuori terra) di ingresso, soggiorno, cucina, due camere, bagno e tre balconi, della superficie commerciale complessiva di circa **140 metri quadrati**, arrotondati per difetto;
- c. altro alloggio al piano primo (secondo fuori terra) di ingresso, soggiorno, cucina, due camere, bagno e tre balconi, della superficie commerciale complessiva di circa **140 metri quadrati**, arrotondati per difetto;
- d. al piano sottotetto mansardato, ingresso, camera, bagno, due locali deposito ed un balcone, della superficie commerciale complessiva di circa **75 metri quadrati**, arrotondati per difetto.

. B .

fabbricato ad uso rimessa e deposito, di più recente edificazione ma privo di qualsiasi titolo autorizzativo comunale, quindi completamente abusivo. E’ costituito da una struttura verticale in cemento armato gettato in opera, con copertu-

ra a due falde inclinate realizzata con travi lamellari per la grande orditura, travi, listelli e perline in legno, con manto di copertura in coppi di laterizio. Le murature perimetrali sono in elementi in laterizio intonacati, con finestrate. La pavimentazione è in battuto di cemento liscio. E' munito di impianto elettrico. Misura dimensioni esterne di metri 13,40 x 7,45 altezze interne comprese fra un minimo di metri 2,50 ed un massimo di metri 3,87 (sotto la trave di colmo) e di metri 3,00 dai portoni di ingresso. Per una superficie commerciale di circa **100 metri quadrati**.

. B.1 .

altro fabbricato ad uso magazzino, rimessa e deposito, a destinazione agricola, realizzato nell'anno 1997 e seguenti, avente struttura in prefabbricato di cemento, ampie finestrate alte in vetri tipo "UGlass", portoni in ferro e vetro. La copertura è a due falde inclinate; i tamponamenti laterali sono in elementi prefabbricati; la pavimentazione è in battuto di cemento liscio. E' munito di impianto elettrico. Misura dimensioni esterne di metri 35,15 x 10,40 altezza utile interna, sotto la capriata di circa metri 5,00. Per una superficie commerciale di circa **370 metri quadrati**.

Sul lato sud-est del fabbricato, nell'anno 2004 è stata realizzata una tettoia aperta, in ampliamento del capannone esistente, sempre con destinazione agricola, delle dimensioni di metri 21,00 x 10,40 con altezza utile interna, al di sotto della capriata, di 5,00 metri. La struttura è in cemento armato prefabbricato, chiusa da tre lati ed aperta sul lato sud. Per una superficie commerciale di circa **218 metri quadrati**.

Con un ulteriore ampliamento, in tempi più recenti ed in assenza di qualsiasi provvedimento autorizzativo comunale, è stata realizzata una tettoia in ferro, aperta sui tre lati, delle dimensioni di metri 5,60 x 10,40 con una superficie commerciale di circa **58 metri quadrati**.

. B.2 .

Area di terreno agricolo, in unico corpo, della superficie catastale di 4.224 metri quadrati, pari a giornate piemontesi 1 e tavole 11 circa in antica misura locale. Trattasi di appezzamento di terreno in parte pianeggiante ed in parte costituito da una ripa in pendenza, verso il corso d'acqua denominato Torrente Grana. Ha

forma irregolare, con la parte pianeggiante utilizzata da deposito di materiali edili da parte dell'impresa dei figli.

. C .

Appezamenti di terreno costituiti da reliquati stradali o aree di modesta entità, facenti parte di urbanizzazioni, per una superficie complessiva di 272 metri quadrati.

3. INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili ad uso abitazione, sono censiti al **Catasto Fabbricati del Comune di BAGNOLO PIEMONTE (CN) al foglio 32, particelle**

- **809, subalterno 2**, Via Cave n. 175, piano T, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 4,5 con superficie catastale totale di 127 mq (mq 118 escluse aree scoperte), rendita catastale di Euro 199,87;

- **809, subalterno 3**, Via Cave n. 175, piani S1-1-2, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 6 con superficie catastale totale di 204 mq (mq 195 escluse aree scoperte), rendita catastale di Euro 266,49;

- **809, subalterno 4**, Via Cave n. 175, piano S1, categoria C/6, classe 1, consistenza mq 38 con superficie catastale totale di 45 mq, rendita catastale di Euro 37,29;

per complessivi vani 10,5 , metri quadrati 38 e rendita di Euro 503,65 con la seguente intestazione: [REDACTED] nata a Bagnolo Piemonte il 17.06.1956, proprietaria per ½ e [REDACTED] nato a Bagnolo Piemonte il 18.02.1955, proprietario per ½.

Coerenze: elencate da nord in senso orario con riferimento alla mappa censuaria, particelle 795, 766, restante proprietà di [REDACTED] in mappa particella 808, particella 852, salvo altre.

Gli immobili ad uso magazzini, depositi e rimesse, sono censiti al **Catasto Fabbricati del Comune di BAGNOLO PIEMONTE (CN) al foglio 32, particelle**

- **808, subalterno 2**, Via Cave n. 175, piano T, categoria C/2, classe 2, consistenza mq 345, superficie catastale totale di 356 mq, rendita catastale di Euro 320,72;

- **808, subalterno 3**, Via Cave n. 175, piano T, categoria C/7, classe 2, consistenza mq 254, superficie catastale totale di 263 mq, rendita catastale di Euro 45,91;

- **808, subalterno 4**, Via Cave n. 175, piano T, categoria C/2, classe 2, consistenza mq 92, superficie catastale totale di 100 mq, rendita catastale di Euro 85,53; per complessivi metri quadrati 691 e rendita di Euro 452,16 con la seguente intestazione: [REDACTED] nata a Bagnolo Piemonte il 17.06.1956, proprietaria per 1/1.

Coerenze: elencate da nord in senso orario con riferimento alla mappa censuaria, particelle 766, 638, restante proprietà [REDACTED] in mappa particella 75, 813, 811, 852, restante proprietà di [REDACTED] e [REDACTED] in mappa particella 809, salvo altre.

Gli appezzamenti di terreno agricolo, sono censiti al **Catasto Terreni del Comune di BAGNOLO PIEMONTE (CN) al foglio 32, particelle**

- **71**, Prato Irriguo Arborato di classe 3, della superficie di mq 1.600, con R.D.€ 7,44 e R.A.€ 6,20;

- **74**, Frutteto di classe 3, della superficie di mq 1.332, con R.D.€ 25,80 e R.A.€ 11,35;

- **75**, Seminativo Arborato di classe 6, della superficie di mq 1.292, con R.D.€ 0,13 e R.A.€ 2,67;

per complessivi metri quadrati 4.224, R.D.€ 33,37 e R.A.€ 20,22 con la seguente intestazione: [REDACTED] nata a Bagnolo Piemonte il 17.06.1956, proprietaria per 1/1.

Coerenze: elencate da nord in senso orario con riferimento alla mappa censuaria, particelle 82, 81, 80, 99, 815, 813, restante proprietà [REDACTED] [REDACTED] in mappa particella 808, 638, 640, 290, Torrente Grana e particella 72, salvo altre.

Altri appezzamenti di terreno, reliquati stradali, censiti al **Catasto Fabbricati del Comune di BAGNOLO PIEMONTE (CN) al foglio 32, particella**

- **794, subalterno 27**, Via Pompeo Colajanni, piano T, categoria F/1, consistenza mq 8, intestato a [REDACTED] nato a Bagnolo Piemonte il 18.02.1955, proprietario per intero;

ed al **Catasto Terreni del Comune di BAGNOLO PIEMONTE (CN) al foglio 32, particella**

- **594**, Prato Irriguo Arborato di classe 3, della superficie di mq 6, con R.D.€. 0,03 e R.A.€. 0,02 intestato a [REDACTED] nato a Bagnolo Piemonte il 18.02.1955, proprietario per intero;

Coerenze: riferite alle risultanze della mappa censuaria.

4. PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI E STATO DI POSSESSO

L'intera piena proprietà spettante a [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] sugli immobili in Catasto Fabbricati al Foglio 32, particella 809 sub. 2, 3 e 4 è pervenuta per acquisto dell'area di terreno, in comunione legale dei beni, da [REDACTED] [REDACTED] con atto di compravendita a rogito del Notaio Tullio SILVESTRI di Barge del 21.04.1977, repertorio 3846/1873, registrato a Saluzzo il 09.05.1977 al n. 1213, vol. 207 e per successiva edificazione, in forza di un provvedimento autorizzativo comunale intestato al venditore.

L'intera piena proprietà spettante a [REDACTED] sugli immobili in Catasto Fabbricati al Foglio 32, particella 808 sub. 2, 3 e 4 è pervenuta per acquisizione dell'area di terreno, con atto di donazione da [REDACTED] e successiva divisione, con atto a rogito del Notaio [REDACTED] di Barge del 16.02.1983, repertorio 3772/954, registrato a Saluzzo il 08.03.1983 al n. 468, vol. 226, ivi trascritto il 17.03.1983 ai numeri 1385/1090 e per edificazione.

L'intera piena proprietà spettante a [REDACTED] sui reliquati stradali è pervenuta in forza dei seguenti titoli:

- quanto alla particella 794 sub. 27 del foglio 32, per atto di compravendita a rogito del Notaio [REDACTED] di Barge del 04.08.2006, repertorio 33506/5094, trascritto a Saluzzo il 09.08.2006 ai numeri 6973/5033;
- quanto alla particella 594 del foglio 32, per atto di acquisto a rogito del Notaio Pier Carlo CALIGARIS di Torino del 19.01.2007, repertorio n. 304.578/34562, trascritto a Saluzzo il 05.02.2007 ai numeri 782/1068.

Gli immobili, eccetto i reliquati stradali, sono utilizzati dai proprietari e dai loro familiari, direttamente o da impresa edile ad essi riconducibile.

La vendita è soggetta ad Imposta di Registro ai sensi e per gli effetti delle disposizioni vigenti, di cui al D.P.R. numero 131 del 26.04.1986 e successive modifiche ed integrazioni.

5. SITUAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

Lo scrivente ha accertato, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bagnolo Piemonte, che il complesso dei fabbricati risulta ubicato in una zona definita dal vigente Piano Regolatore Generale Comunale quale "Area Agricola E", ricompresa all'interno della perimetrazione del centro abitato del comune stesso.

Il fabbricato di abitazione, al Catasto Fabbricati al Foglio 32, particella 809, subalterni 2, 3 e 4, è stato edificato in forza della Licenza Edilizia n. 863/1977 rilasciata a [REDACTED] [REDACTED] precedente proprietario del terreno, in data 24.01.1977, per la costruzione di "casa rurale di civile abitazione". Con successiva Concessione Edilizia in Variante e voltura, della Licenza di Costruzione n. 863 del 24.01.1977, rilasciata ad [REDACTED] [REDACTED] in data 16.12.1982.

Il fabbricato ad uso rimessa e deposito, individuato in Catasto Fabbricati al Foglio 32, particella 808, subalterno 4, è stato edificato senza alcun provvedimento autorizzativo comunale, quindi completamente abusivo.

Il fabbricato ad uso magazzino, rimessa e deposito, con tettoia aperta, individuato in Catasto Fabbricati al Foglio 32, particella 808, subalterni 2 e 3, è stato costruito in forza di Concessione Edilizia n. 97/0061, rilasciata ad [REDACTED] Aurelia in data 12.08.1997, a titolo gratuito in quanto veniva autorizzata la costruzione di un magazzino agricolo. Il magazzino è stato poi ampliato successivamente con la realizzazione di una tettoia agricola aperta, in forza di Permesso di Costruire gratuito, n. 02004/00076, rilasciato ad [REDACTED] [REDACTED] in data 07.10.2004.

La tettoia in ferro, aperta su tre lati, esistente sul lato est del magazzino di cui sopra, è stata realizzata senza alcun provvedimento autorizzativo comunale, quindi completamente abusiva.

Dagli accertamenti eseguiti e dal confronto tra lo stato attuale degli immobili ed i provvedimenti edilizi rilasciati, risultano le seguenti difformità:

A. sul fabbricato ad uso abitativo:

- al piano seminterrato, alcune modifiche interne al vano centrale termica ed alla finestra; realizzazione di una finestra al locale cantina, non indicata in progetto;
- al piano terreno (o rialzato), cambio di destinazione d'uso da magazzino agricolo ad alloggio di abitazione, con realizzazione di tramezzi interni e modifiche pro-

spettiche nella realizzazione di due balconi e della posizione dei due pilastri di sostegno della pensilina di ingresso;

- al piano primo, lievi variazioni interne e riduzione delle dimensioni di uno dei tre balconi;

- al piano sottotetto, realizzazione di una partizione interna, con tramezzi in muratura intonacata, a formare un ingresso, bagno, camera e due locali di deposito.

Le opere abusive sono state compiute su un fabbricato destinato ad unica abitazione rurale, indicata al piano primo dell'edificio, con gli altri livelli destinati a locali pertinenziali all'attività agricola, quali deposito attrezzi, locale di sgombero, cantina e locale caldaia al piano seminterrato; magazzino al piano rialzato e sottotetto destinato a mero volume tecnico. Si ritiene che la situazione del fabbricato possa essere regolarizzata con una pratica di accertamento di conformità in quanto la costruzione è stata realizzata e dichiarata abitabile in tempi precedenti all'entrata in vigore della normativa di vincolo paesaggistico.

B. il fabbricato ad uso rimessa e deposito: realizzato senza alcun provvedimento autorizzativo in area a vincolo paesaggistico di cui alla Legge n. 42/2004 e che l'Ufficio Tecnico comunale esclude la possibilità di sanatoria, quindi da demolire.

B.1 il fabbricato ad uso magazzino, rimessa e deposito: risulterebbe possibile l'eventuale mutamento di destinazione d'uso, corrispondendo al Comune gli oneri di urbanizzazione. Occorrerà regolarizzare l'avvenuto spostamento del portone di accesso sul lato sud e di alcune finestre, rispetto al progetto licenziato. Anche in questo caso l'Ufficio Tecnico comunale esclude la possibilità di sanatoria della tettoia in ferro realizzata abusivamente in ampliamento sul lato ovest.

Sarà a carico dell'acquirente verificare, anche in merito all'eventuale possesso di requisiti di imprenditore agricolo, con l'Ufficio Tecnico comunale sulle possibilità e modalità operative di procedere alla regolarizzazione urbanistica ed edilizia dei fabbricati.

6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

L'immobile risulta gravato dalle seguenti trascrizioni ed iscrizioni:

- trascrizioni di pregiudizio:

a. Pignoramento Immobiliare notificato dall'U.N.E.P. (Ufficio Notifiche Esecuzioni e Protesti) del Tribunale di Cuneo in data 24.03.2022, Repertorio n.

1002, a favore della società [REDACTED] S.r.l. con sede in Milano, Codice Fiscale: [REDACTED] contro [REDACTED] nato a Bagnolo Piemonte (CN) il 18.02.1955 (C.F.: [REDACTED] e [REDACTED] Margherita, nata a Bagnolo Piemonte (CN) il 17.06.1956 (C.F.: [REDACTED] [REDACTED] trascritto a Saluzzo il 26.04.2022 ai numeri 3184/2454;

- iscrizioni ipotecarie:

- a. Ipoteca Volontaria a favore di [REDACTED] S.p.A., con sede legale in Siena (SI) - (Codice Fiscale: [REDACTED] contro [REDACTED] in forza di Atto di Mutuo a rogito del Notaio [REDACTED] di Barge del 03.11.2004, repertorio 31544, per capitali Euro 400.000,00, iscritta a Saluzzo il 05.11.2004 ai numeri 8208/1334, per complessivi Euro 800.000,00. Colpiva vari immobili non più attualmente in proprietà e la particella 794 (già 639) del foglio 32 di Bagnolo Piemonte, di cui al presente lotto;
- b. Ipoteca Volontaria a favore di [REDACTED] S.p.A., con sede legale in Siena (SI) - (Codice Fiscale: [REDACTED] contro [REDACTED] in forza di Atto di Mutuo a rogito del Notaio Pier Carlo CALIGARIS di Torino del 21.08.2007, repertorio 306197/35309, per capitali Euro 1.000.000,00, iscritta a Saluzzo il 04.09.2007 ai numeri 7345/1344, per complessivi Euro 2.000.000,00. Colpiva vari immobili non più attualmente in proprietà e la particella 794 (già 700, 702 e 738) del foglio 32 di Bagnolo Piemonte, di cui al presente lotto;
- c. Ipoteca Volontaria a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI BENE VAGIENNA, con sede in Bene Vagienna (CN) - (Codice Fiscale: [REDACTED] contro [REDACTED] e [REDACTED] in forza di Atto di Mutuo a rogito del Notaio Pier Carlo CALIGARIS di Torino del 03.02.2009, repertorio 309333/36880, per capitali Euro 350.000,00, iscritta a Saluzzo il 16.02.2009 ai numeri 1084/133, per complessivi Euro 700.000,00. L'ipoteca è stata annotata di restrizione in data 03.10.2018, n. 755/6709, per immobili ora non più in proprietà. Colpisce ancora gli immobili di cui al presente lotto;

d. Ipoteca Giudiziale a favore di [REDACTED] S.p.A., con sede in Siena (SI) - (Codice Fiscale: [REDACTED] contro [REDACTED] e [REDACTED] in forza di Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Cuneo, in data 04.10.2020, repertorio n. 2704/1, per capitali Euro 124.861,81, iscritta a Saluzzo il 30.10.2020 ai numeri 6544/746, per complessivi Euro 120.000,00. Colpisce l'intero patrimonio degli istanti.

- vincoli di destinazione agricola:

- a. Scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio [REDACTED] di Barge del 16.07.1997, repertorio 23506, di costituzione di vincolo di destinazione all'uso agricolo del fabbricato in Bagnolo Piemonte, individuato al Catasto Terreni al Foglio 32, particella 77 (magazzino individuato ora al Foglio 32, n. 808 sub. 2), in favore del Comune di Bagnolo Piemonte, contro [REDACTED] Aurelia [REDACTED] trascritta a Saluzzo il 18.07.1997 ai numeri 4284/3430;
- b. Scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio [REDACTED] di Barge del 22.10.1999, repertorio 25863, di costituzione di vincolo di cubatura per la superficie dei terreni indicati, in particolare al foglio 32, particelle 71, 74 e 75, oltre ad altri terreni, in favore del Comune di Bagnolo Piemonte, contro [REDACTED] trascritta a Saluzzo il 29.10.1999 ai numeri 6813/5032;
- c. Scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio [REDACTED] di Barge del 17.09.2004, repertorio 31366, di costituzione di vincolo di destinazione all'uso agricolo del fabbricato in Bagnolo Piemonte, individuato al Catasto Terreni al Foglio 32, particella 77 (tettoia individuata ora al Foglio 32, n. 808 sub. 3), in favore del Comune di Bagnolo Piemonte, contro [REDACTED] trascritta a Saluzzo il 01.10.2004 ai numeri 7212/5319.

7. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Lo scrivente, eseguiti gli opportuni accertamenti ed assunte informazioni in loco in ordine all'andamento del mercato immobiliare, considerate le caratteristiche degli immobili, ritiene di esprimere il suo giudizio di stima sul più probabile valore di mercato della proprietà in oggetto, utilizzando il metodo di stima comparativo, con la ricerca dei valori di beni consimili e comparabili, esposti dal-

la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, nel territorio comunale e relativi all'anno 2022, primo semestre. I fabbricati hanno normali caratteristiche tipiche della zona, in buono stato di manutenzione generale, ma in una pesante situazione di difformità urbanistica ed edilizia, come sopra espressamente ed analiticamente riportato.

L'attribuzione del più probabile valore di mercato della proprietà, avviene sulla base delle seguenti ipotesi estimative:

- il prezzo di vendita di abitazioni civili, in fascia extraurbana, in zona agricola del territorio comunale, in normale stato conservativo, si attesta, nel corso dell'anno 2022, su valori compresi fra un minimo di €. 750,00/mq ed un massimo di €. 1.100,00/mq (con valore medio pari ad Euro 925,00/mq);

- il prezzo di vendita di capannoni tipici, in normale stato conservativo, si attesta, nel corso dell'anno 2022, su valori compresi fra un minimo di €. 335,00/mq ed un massimo di €. 475,00/mq (con valore medio pari ad Euro 405,00/mq);

(fonte banca dati O.M.I. - AdE, primo semestre 2022).

Nella fattispecie, considerata la situazione di difformità edilizia degli immobili, si ritiene ragionevole e prudentiale applicare un valore di stima pari ai valori medi OMI, ridotti del 50%, per il fabbricato abitativo, mentre per il magazzino agricolo, in considerazione della sua sfavorevole ubicazione, difficoltà di accesso e di difficile gestione autonoma rispetto alla restante proprietà, verrà attribuito il valore minimo OMI, con le seguenti valutazioni:

- superficie commerciale dei due alloggi (piani T. e 1°):
mq 140,00 x 2 x Euro 925,00/mq x 0,50 = Euro 129.500,00

- superficie commerciale dei locali accessori al piano seminterrato:
mq 138,00 x 50% x Euro 925,00/mq x 0,50 = Euro 31.912,50

TOTALE: Euro 161.412,50

I magazzini e depositi vengono stimati nel modo seguente:

- fabbricato ad uso rimessa e deposito, abusivo : Euro 0,00

- magazzino agricolo di totali mq 370,00 + 218,00 =
mq 588,00 x Euro 335,00/mq x 0,50 = Euro 98.490,00

- tettoia in ferro uso deposito, abusiva : Euro 0,00

I terreni agricoli, nelle vicinanze dei fabbricati:

- il reliquato, in mappa Foglio 32 n. 594 :	€uro	0,00
- altri terreni, in mappa Foglio 32 n. 71, 74 e 75, di totali mq 4.224 x €uro 2,00/mq =	€uro	<u>8.448,00</u>
TOTALE:	€uro	268.350,50

a dedurre:

- oneri per ulteriori vizi, non garantiti, pari al 15% circa del valore stimato e come sopra riportato:	(-) €uro	<u>40.252,58</u>
e così per totali:	€uro	228.097,92
valore arrotondabile per difetto ad	€uro	228.000,00
(duecentoventottomila / 00)		

di valore imponibile, che rappresenta il più probabile valore di mercato attuale dell'intera piena proprietà degli immobili, nello stato di fatto e di diritto in cui oggi si trovano, comprensivo dell'incidenza delle aree sulle quali insistono.

Si precisa che detto valore di stima è costituito da:

- Proprietà di [REDACTED] per ½ e [REDACTED] per ½, per un valore di €uro 137.200,00;
 - Proprietà di [REDACTED] per intero, per un valore di €uro 90.800,00;
- che sommano a complessivi €uro 228.000,00 .

*** * ***

**Beni immobili in Comune di BAGNOLO PIEMONTE (CN)
Via Cave n. 223**

Proprietà: [REDACTED] e [REDACTED]

LOTTO TERZO

1. IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI

Intera piena proprietà in capo a [REDACTED] nato a Bagnolo Piemonte (CN) il 18.02.1955 (C.F.: [REDACTED] ed [REDACTED] [REDACTED] nata a Bagnolo Piemonte (CN) il 17.06.1956 (C.F.: [REDACTED] [REDACTED] di un edificio di abitazione unifamiliare, con pertinenze, situato nella borgata denominata "I Boagli", in zona periferica del Comune di Bagnolo Piemonte (CN), con accesso dal n.c. 223 di Via Cave. Insiste sull'area individuata in Catasto Terreni al Foglio 32 particella 92, ente urbano della superficie catastale di 466 metri quadrati. All'esterno della recinzione, strada di accesso ed area di manovra e parcheggio, asfaltata, soggetta a servitù di passaggio anche di terzi, in mappa al Foglio 32, particella 90, ente urbano di 536 metri quadrati.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA DEGLI IMMOBILI

La proprietà in oggetto comprende un edificio ad uso residenziale, unifamiliare, con relative pertinenze, insistente su area definita dal vigente P.R.G.C. come "Area Agricola E", ricompresa all'interno della perimetrazione del centro abitato del comune di Bagnolo Piemonte, costituita da:

fabbricato di abitazione, a due piani fuori terra, oltre a vano di cantina al piano sotterraneo, realizzato dalla demolizione di un precedente edificio agricolo e ricostruzione, onerosa, risalente all'anno 1994. L'edificio ha struttura in cemento armato, murature in laterizio intonacate, copertura a falde inclinate con manto in tegole. I serramenti esterni sono in legno e vetrocamera, quelli interni in legno tamburato e vetri semplici. Pavimenti in gres porcellanato e rivestimenti in ceramica. Impianti tecnologici nella norma, funzionali. Comprende:

a. al piano interrato vano di cantina, con accesso da scala interna, della superficie commerciale complessiva di circa **25 metri quadrati**;

b. al piano terreno, con accesso dal cortile, due autorimesse, due vani di deposito e altri due vani con servizio igienico, della superficie commerciale complessiva di circa **135 metri quadrati**;

c. al piano primo, alloggio di soggiorno, cucina, due camere, bagno e due balconi, della superficie commerciale complessiva di circa **128 metri quadrati**.

La proprietà aggetta, per tre lati, su un cortile, pavimentato e recintato, di uso comune con le proprietà vicine, sul quale transitano per gli accessi carrai e pedonali.

All'esterno della recinzione del cortile, risulta in proprietà l'area di terreno, asfaltata, adibita a strada di accesso, parcheggio e zona di manovra, della superficie catastale di 536 metri quadrati.

3. INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili ad uso abitazione, sono censiti al **Catasto Fabbricati del Comune di BAGNOLO PIEMONTE (CN) al foglio 32, particelle**

- **90, subalterno 1**, Via Cave snc, piano T, categoria F/1, consistenza 536 metri quadrati; trattasi di area urbana che corrisponde al Catasto Terreni al Foglio 32, particella 90;

- **92, subalterno 8**, Via Cave n. 223, piano S1-T-1, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 5,5 con superficie catastale totale di 195 mq (mq 179 escluse aree scoperte), rendita catastale di €uro 244,28;

- **92, subalterno 9**, Via Cave n. 223, piano T, categoria A/3, classe U, consistenza vani 2,5 con superficie catastale totale di 34 mq (mq 34 escluse aree scoperte), rendita catastale di €uro 86,51;

- **92, subalterno 4**, Via Cave n. 223, piano T, categoria C/6, classe 2, consistenza mq 15 con superficie catastale totale di 23 mq, rendita catastale di €uro 17,04

- **92, subalterno 5**, Via Cave n. 223, piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza mq 19 con superficie catastale totale di 22 mq, rendita catastale di €uro 18,64;

per complessivi vani 8, metri quadrati 34, metri quadrati 536 di area urbana e rendita di €uro 366,47 con la seguente intestazione: [REDACTED] nata a Bagnolo Piemonte il 17.06.1956, proprietaria per ½. e [REDACTED] nato a Bagnolo Piemonte il 18.02.1955, proprietario per ½.

Coerenze: elencate da nord in senso orario con riferimento alla mappa censuaria, Foglio 32, particelle 85, 89, torrente Grana, particelle 527, 91, 898, 529, 102 e 95, salvo altre.

4. PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI E STATO DI POSSESSO

L'intera piena proprietà spettante a [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] sugli immobili di cui al presente lotto è pervenuta per acquisto, in comunione legale dei beni, da [REDACTED] Pierino, con scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio [REDACTED] di Barge del 18.11.1992, repertorio 17699, registrato a Saluzzo il 02.12.1992 al n. 836, serie 2V ed ivi trascritta il 16.12.1992 ai numeri 7564/6010. L'immobile è attualmente utilizzato dai familiari dei proprietari.

La vendita è soggetta ad Imposta di Registro ai sensi e per gli effetti delle disposizioni vigenti, di cui al D.P.R. numero 131 del 26.04.1986 e successive modifiche ed integrazioni.

5. SITUAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

Lo scrivente ha accertato, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bagnolo Piemonte, che il fabbricato risulta ubicato in una zona definita dal vigente Piano Regolatore Generale Comunale quale "Area Agricola E", ricompresa all'interno della perimetrazione del centro abitato del comune stesso.

Sul fabbricato è stata rilasciata, a [REDACTED] Concessione Edilizia onerosa n. 94/0070 del 02.05.1994, per interventi di trasformazione urbanistica e/o edilizia.

Dagli accertamenti eseguiti e dal confronto tra lo stato attuale degli immobili ed i provvedimenti edilizi rilasciati, risultano le seguenti difformità:

- al piano interrato, la cantina è stata realizzata di dimensioni inferiori a quelle autorizzate;
- il piano terreno, previsto dal progetto autorizzato come unico vano magazzino, è attualmente suddiviso in più locali, con due depositi, autorimessa, con due locali ed un bagno; l'accesso alla cantina avviene dall'interno del magazzino; l'autorimessa esterna ha dimensioni differenti rispetto a quanto indicato sul progetto autorizzato; la scala di accesso all'alloggio del primo piano ha differente

impostazione; sono state apportate varie modifiche prospettiche ed è stato realizzato un piccolo locale centrale termica, in ampliamento alla sagoma del fabbricato;

- al piano primo sono state apportate modifiche prospettiche, alle dimensioni dei balconi, alla scala di accesso ed alle partizioni interne.

Le opere abusive sono state compiute su un fabbricato di abitazione civile, con relative pertinenze. Dai rilievi eseguiti risulterebbe anche un aumento di altezza esterna, con conseguente aumento di volume. Tale condizione risulta difficilmente sanabile e ne pregiudica la conformità urbanistica ed edilizia, anche in ordine alla situazione di vincolo paesaggistico, ai sensi della Legge n. 42/2004, che vige in quell'area.

Sarà a carico dell'acquirente verificare con l'Ufficio Tecnico comunale di Bagnolo Piemonte sulle possibilità e modalità operative di procedere alla regolarizzazione urbanistica ed edilizia del fabbricato.

6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

L'immobile risulta gravato dalle seguenti trascrizioni ed iscrizioni:

- trascrizioni di pregiudizio:

- a. Pignoramento Immobiliare notificato dall'U.N.E.P. (Ufficio Notifiche Esecuzioni e Protesti) del Tribunale di Cuneo in data 18.09.2021, Repertorio n. 2094, a favore della società [REDACTED] S.r.l. con sede in Milano, Codice Fiscale: [REDACTED] contro [REDACTED] nato a Bagnolo Piemonte (CN) il 18.02.1955 (C.F.: [REDACTED] e [REDACTED] Margherita, nata a Bagnolo Piemonte (CN) il 17.06.1956 (C.F.: [REDACTED] [REDACTED] trascritto a Saluzzo il 11.10.2021 ai numeri 7834/6219;
- b. Pignoramento Immobiliare notificato dall'U.N.E.P. (Ufficio Notifiche Esecuzioni e Protesti) del Tribunale di Cuneo in data 24.03.2022, Repertorio n. 1002, a favore della società [REDACTED] S.r.l. con sede in Milano, Codice Fiscale: [REDACTED] contro [REDACTED] nato a Bagnolo Piemonte (CN) il 18.02.1955 (C.F.: [REDACTED] e [REDACTED] Margherita, nata a Bagnolo Piemonte (CN) il 17.06.1956 (C.F.: [REDACTED] [REDACTED] trascritto a Saluzzo il 26.04.2022 ai numeri 3184/2454;

- iscrizioni ipotecarie:

- a. Ipoteca Volontaria a favore di [REDACTED]
[REDACTED] con sede in Bene Vagienna (CN) - (Codice Fiscale:
[REDACTED] contro [REDACTED] e [REDACTED] in
forza di Atto di Mutuo a rogito del Notaio Pier Carlo CALIGARIS di Torino
del 03.02.2009, repertorio 309333/36880, per capitali Euro 350.000,00, iscritta
a Saluzzo il 16.02.2009 ai numeri 1084/133, per complessivi Euro 700.000,00.
Annotata di restrizione con domanda n. 6709/755 del 03.10.2018, con la quale
è stato liberato anche l'autorimessa al foglio 32, n. 92 sub. 4, ancora in pro-
prietà degli istanti. Colpisce i restanti immobili di cui al presente lotto;
- b. Ipoteca Giudiziale a favore di [REDACTED]
S.P.A., con sede in Siena (SI) - (Codice Fiscale: [REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED] e [REDACTED] in forza di Decreto Ingiuntivo
emesso dal Tribunale di Cuneo, in data 04.10.2020, repertorio n. 2704/1, per
capitali Euro 124.861,81, iscritta a Saluzzo il 30.10.2020 ai numeri 6544/746,
per complessivi Euro 120.000,00. Colpisce l'intero patrimonio degli istanti,
compresi gli immobili del presente lotto.

7. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Lo scrivente, eseguiti gli opportuni accertamenti ed assunte informazioni in loco in ordine all'andamento del mercato immobiliare, considerate le caratteristiche dell'immobile, ritiene di esprimere il suo giudizio di stima sul più probabile valore di mercato della proprietà in oggetto, utilizzando il metodo di stima comparativo, con la ricerca dei valori di beni consimili e comparabili, esposti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, nel territorio comunale e relativi all'anno 2022, primo semestre. Il fabbricato ha normali caratteristiche tipiche della zona, in buono stato di manutenzione generale, ma in una pesante situazione di difformità urbanistica ed edilizia, come sopra espressamente ed analiticamente riportato.

L'attribuzione del più probabile valore di mercato della proprietà, avviene sulla base delle seguenti ipotesi estimative:

- il prezzo di vendita di abitazioni civili, in fascia extraurbana, in zona agricola del territorio comunale, in normale stato conservativo, si attesta, nel corso dell'anno

2022, su valori compresi fra un minimo di €. 750,00/mq ed un massimo di €. 1.100,00/mq (con valore medio pari ad Euro 925,00/mq);
(fonte banca dati O.M.I. - AdE, primo semestre 2022).

Nella fattispecie, considerata la situazione di difformità edilizia dell'immobile, si ritiene ragionevole e prudentiale applicare un valore di stima pari ai valori medi OMI, ridotti del 50%, con le seguenti valutazioni:

- superficie commerciale dell'alloggio (piano 1°):
mq 128,00 x Euro 925,00/mq x 0,50 = Euro 59.200,00
- superficie commerciale dei locali accessori (piani T e 1S):
mq 160,00 x 50% x Euro 925,00/mq x 0,50 = Euro 37.000,00
- TOTALE: Euro 96.200,00

L'area esterna alla recinzione:

- strada e area di parcheggio, in mappa Foglio 32 n. 90/1 : Euro 3.000,00
- TOTALE: Euro 99.200,00

a dedurre:

- oneri per ulteriori vizi, non garantiti, pari al 15% circa del valore stimato e come sopra riportato: (-) Euro 14.880,00
- e così per totali: Euro 84.320,00
- valore arrotondabile per difetto ad Euro **84.000,00**

(ottantaquattromila / 00)

di valore imponibile, che rappresenta il più probabile valore di mercato attuale dell'intera piena proprietà dell'immobile, nello stato di fatto e di diritto in cui oggi si trova, comprensivo dell'incidenza dell'area sulla quale insiste e di quella esterna alla recinzione.

Si precisa che detto valore di stima è costituito da:

- Proprietà di [REDACTED] per ½ e [REDACTED] per ½, per un valore di Euro 42.000,00 ciascuno;
- che sommano a complessivi Euro 84.000,00 .

*** * ***

**Beni immobili in Comune di BAGNOLO PIEMONTE (CN)
Via Maurina n. 6**

Proprietà: [REDACTED]

LOTTO QUARTO

1. IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI

Intera piena proprietà in capo a [REDACTED] nata a Bagnolo Piemonte (CN) il 17.06.1956 (C.F.: [REDACTED]) di un edificio di abitazione unifamiliare, a destinazione agricola, con pertinenze, situato in zona periferica del Comune di Bagnolo Piemonte (CN), con accesso dal n.c. 6 di Via Maurina. Insiste sull'area individuata in Catasto Terreni al Foglio 31 particella 639, ente urbano della superficie catastale di 2.187 metri quadrati. All'esterno della recinzione, appezzamenti di terreno agricolo, in parte adibito a strada di accesso alla proprietà ed ad altra adiacente di proprietà di terzi, per una superficie complessiva di 2.392 metri quadrati.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA DEGLI IMMOBILI

La proprietà in oggetto è costituita da una villa di abitazione, unifamiliare, con relative pertinenze, il tutto a destinazione agricola, insistente su area definita dal vigente P.R.G.C. come "Area Agricola E", esterna alla perimetrazione del centro abitato del comune di Bagnolo Piemonte e non assoggettata al vincolo paesaggistico.

L'edificio, di grandi dimensioni, ha caratteristiche signorili, con ottime caratteristiche costruttive e finiture. E' stato realizzato nell'anno 2000, con titolo edilizio gratuito, previsto per la costruzione, in zona agricola, di casa rurale con annesso magazzino agricolo, da parte di imprenditore agricolo a titolo principale.

L'edificio ha struttura in cemento armato, murature in laterizio intonacate, parti in mattoni lavorati a vista, copertura articolata a falde inclinate con manto in coppi in laterizio. I serramenti esterni sono in legno e vetrocamera, con persiane avvolgibili; quelli interni in legno tamburato. Pavimenti in gres porcellanato e rivestimenti in ceramica. Impianti tecnologici nella norma, moderni e funzionali. Comprende:

- a. al piano interrato vano di cantina, con accesso da scala interna, della superficie commerciale complessiva di circa **53 metri quadrati**;
- b. al piano seminterrato, con accesso dal cortile del lato a nord, ingresso, autorimessa, centrale termica, deposito, bagno e lavanderia, della superficie commerciale complessiva di circa **175 metri quadrati**;
- in corpo staccato altra autorimessa di circa **68 metri quadrati**, con antistante tettoia di **35 metri quadrati**;
- c. al piano terreno, primo fuori terra, alloggio di ingresso - soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, con porticato esterno su tutto il perimetro, della superficie commerciale complessiva di circa **135 metri quadrati**;
- d. al piano primo sottotetto, mansardato, disimpegno, bagno, tre camere, terrazzo verandato e due balconi a tasca, della superficie commerciale complessiva di circa **108 metri quadrati**;

L'area circostante è sistemata a giardino e cortili, con muri di sostegno, scale e camminamenti in pietra, totalmente recintata.

All'esterno della recinzione del cortile, risulta in proprietà un'area di terreno agricolo, in parte sistemata con ghiaia ed adibita a strada di accesso, della superficie catastale di 2.392 metri quadrati.

3. INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili ad uso abitazione, sono censiti al **Catasto Fabbricati del Comune di BAGNOLO PIEMONTE (CN) al foglio 31, particelle**

- **639, subalterno 1**, Via Maurina n. SN, piano S1-T-S2-1, categoria A/7 di classe 2, consistenza vani 9,5 dati di superficie 339 metri quadrati, con rendita catastale di Euro 735,95;

- **639, subalterno 2**, Via Maurina n. SN, piano S1, categoria C/6 di classe 1, consistenza 30 metri quadrati, dati di superficie di 35 metri quadrati, con rendita catastale di Euro 29,44;

- **639, subalterno 3**, Via Maurina n. SNC, piano S1, categoria C/2, classe 1, consistenza 104 metri quadrati, dati di superficie 117 metri quadrati, rendita catastale di Euro 80,57;

per complessivi vani 9,5, metri quadrati 134 e rendita di Euro 845,96 con la seguente intestazione: [REDACTED] nata a Bagnolo Piemonte il 17.06.1956, proprietaria per 1/1.

L'area circostante al fabbricato è censita al **Catasto Terreni del Comune di BAGNOLO PIEMONTE (CN) al foglio 31, particelle**

- **635**, Prato Irriguo di classe 1, superficie di 370 metri quadrati, R.D. €. 2,87 e R.A. €. 1,62;
- **637**, Prato Irriguo di classe 1, superficie di 721 metri quadrati, R.D. €. 5,59 e R.A. €. 3,17;
- **641**, Vigneto di classe 2, superficie di 274 metri quadrati, R.D. €. 1,63 e R.A. €. 1,20;

ed al **Catasto Fabbricati del Comune di BAGNOLO PIEMONTE (CN) al foglio 31, particella**

- **640**, Via Maurina snc, Piano T, categoria F/1, consistenza 699 metri quadrati; e così per complessivi 2.064 metri quadrati, R.D. €. 10,09 e R.A. €. 5,99. L'area urbana è priva di rendita catastale. Il tutto con la seguente intestazione: [REDACTED] Aurelia [REDACTED] nata a Bagnolo Piemonte il 17.06.1956, proprietaria per 1/1.

Coerenze: elencate da nord in senso orario con riferimento alla mappa censuaria, Foglio 31, particelle 675, 85, 208, 295, 636 e 638 stesso foglio e Via Maurina, salvo altre.

4. PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI E STATO DI POSSESSO

L'intera piena proprietà spettante a [REDACTED] sugli immobili di cui al presente lotto è pervenuta per acquisto con i seguenti titoli:

- quanto alla particella 296 del foglio 31, ora 639, 640 e 636, quale bene personale estraneo alla comunione dei beni con il coniuge, da [REDACTED] Pierino, con scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio [REDACTED] di Barge del 15.02.1996, repertorio 22079, registrato a Saluzzo il 23.02.1996 al n. 143, serie 2V ed ivi trascritta il 08.03.1996 ai numeri 1672/1332;
- quanto alla particella 136 del foglio 31, ora 638, 636, 637, 635 e 641 quale bene personale estraneo alla comunione dei beni con il coniuge, da [REDACTED] Pierino, con atto di donazione e divisione rogito del Notaio [REDACTED] di Barge del 16.02.1983, repertorio 3772/954, registrato a Saluzzo il 08.03.1983 al n.

468, Vol. 221 ed ivi trascritto il 17.03.1983 ai numeri 1090/1385;

L'immobile è attualmente utilizzato dai familiari della proprietaria.

La vendita è soggetta ad Imposta di Registro ai sensi e per gli effetti delle disposizioni vigenti, di cui al D.P.R. numero 131 del 26.04.1986 e successive modifiche ed integrazioni.

5. SITUAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

Lo scrivente ha accertato, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bagnolo Piemonte, che il fabbricato risulta ubicato in una zona definita dal vigente Piano Regolatore Generale Comunale quale "Area Agricola E", "Area Agricola E", esterna alla perimetrazione del centro abitato del comune di Bagnolo Piemonte e non assoggettata al vincolo paesaggistico.

Sul fabbricato è stata rilasciata, ad [REDACTED] [REDACTED] Concessione Edilizia gratuita n. 99/0147 del 20.12.1999, per la realizzazione di una casa rurale con annesso magazzino agricolo.

Dagli accertamenti eseguiti e dal confronto tra lo stato attuale degli immobili ed i provvedimenti edilizi rilasciati, risultano le seguenti difformità:

- il piano seminterrato presenta molteplici difformità rispetto al progetto licenziato: l'ingresso dal cortile è stato modificato, come pure la scala esterna di accesso al piano primo; il magazzino agricolo è stato suddiviso in più locali di pertinenza dell'abitazione, quali autorimessa, bagno, lavanderia ed ampia tavernetta; è stata realizzata, in modo completamente abusivo, un'altra autorimessa con antistante tettoia;
- il piano terreno è stato ampliato, modificando la sagoma esterna, con variazioni interne e trasformazione di un locale di uso agricolo in abitazione;
- al piano primo sono state apportate modifiche prospettiche, alle dimensioni dei balconi ed alle partizioni interne.

Con modifiche prospettiche alle falde della copertura.

Le opere abusive sono state compiute su un fabbricato di abitazione rurale, con relative pertinenze. Dai rilievi eseguiti risulterebbe un aumento di superficie coperta e di volume, oltre ad un cambio di destinazione d'uso non autorizzato.

Sarà a carico dell'acquirente verificare con l'Ufficio Tecnico comunale di Bagnolo Piemonte sulle possibilità e modalità operative di procedere alla regolamentazione urbanistica ed edilizia del fabbricato.

6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

L'immobile risulta gravato dalle seguenti trascrizioni ed iscrizioni:

- trascrizioni di pregiudizio:

- a. Pignoramento Immobiliare notificato dall'U.N.E.P. (Ufficio Notifiche Esecuzioni e Protesti) del Tribunale di Cuneo in data 18.09.2021, Repertorio n. 2094, a favore della società [REDACTED] S.r.l. con sede in Milano, Codice Fiscale: [REDACTED] contro [REDACTED] nata a Bagnolo Piemonte (CN) il 17.06.1956 (C.F.: [REDACTED] trascritto a Saluzzo il 11.10.2021 ai numeri 7834/6219;
- b. Pignoramento Immobiliare notificato dall'U.N.E.P. (Ufficio Notifiche Esecuzioni e Protesti) del Tribunale di Cuneo in data 24.03.2022, Repertorio n. 1002, a favore della società [REDACTED] S.r.l. con sede in Milano, Codice Fiscale: [REDACTED] contro [REDACTED] nata a Bagnolo Piemonte (CN) il 17.06.1956 (C.F.: [REDACTED] trascritto a Saluzzo il 26.04.2022 ai numeri 3184/2454;

- iscrizioni ipotecarie:

- a. Ipoteca Volontaria a favore di [REDACTED] S.C., con sede in Bene Vagienna (CN) - (Codice Fiscale: [REDACTED] contro [REDACTED] e [REDACTED], quest'ultimo debitore non datore di ipoteca, in forza di Atto di Mutuo a rogito del Notaio [REDACTED] di Torino del 09.07.2009, repertorio 59695/15391, per capitali Euro 640.000,00, iscritta a Saluzzo il 06.08.2009 ai numeri 6079/883, per complessivi Euro 1.280.000,00. Colpisce gli immobili di cui al presente lotto;
- b. Ipoteca Giudiziale a favore di [REDACTED] S.P.A., con sede in Siena (SI) - (Codice Fiscale: [REDACTED] contro [REDACTED] e [REDACTED] in forza di Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Cuneo, in data 04.10.2020, repertorio n. 2704/1, per

capitali Euro 124.861,81, iscritta a Saluzzo il 30.10.2020 ai numeri 6544/746, per complessivi Euro 120.000,00. Colpisce l'intero patrimonio degli istanti.

- vincoli di destinazione agricola:

- a. Scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio [REDACTED] di Barge del 22.10.1999, repertorio 25863, di costituzione di vincolo di destinazione d'uso a servizio dell'attività agricola dell'immobile in Bagnolo Piemonte in mappa al Foglio 31 n. 136 e 296 (ora 639 sub. 1, 2 e 3), in favore del Comune di Bagnolo Piemonte, contro [REDACTED] trascritta a Saluzzo il 29.10.1999 ai numeri 6814/5033;
- b. Scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio [REDACTED] di Barge del 02.02.2006, repertorio 33016, di costituzione di vincolo di destinazione d'uso a servizio dell'attività agricola dell'immobile in Bagnolo Piemonte in mappa al Foglio 31 numeri 136 e 296, in favore del Comune di Bagnolo Piemonte, contro [REDACTED] e [REDACTED] per il diritto dell'enfiteuta, trascritta a Saluzzo il 08.02.2006 ai numeri 1041/745.

7. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Lo scrivente, eseguiti gli opportuni accertamenti ed assunte informazioni in loco in ordine all'andamento del mercato immobiliare, considerate le caratteristiche dell'immobile, ritiene di esprimere il suo giudizio di stima sul più probabile valore di mercato della proprietà in oggetto, utilizzando il metodo di stima comparativo, con la ricerca dei valori di beni consimili e comparabili, esposti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, nel territorio comunale e relativi all'anno 2022, primo semestre. Il fabbricato ha normali caratteristiche tipiche della zona, in buono stato di manutenzione generale, ma in una pesante situazione di difformità urbanistica ed edilizia, come sopra espressamente ed analiticamente riportato.

L'attribuzione del più probabile valore di mercato della proprietà, avviene sulla base delle seguenti ipotesi estimative:

- il prezzo di vendita di ville e villini, in fascia suburbana/Borgata Villar, in zona agricola del territorio comunale, in normale stato conservativo, si attesta, nel corso

dell'anno 2022, su valori compresi fra un minimo di €. 780,00/mq ed un massimo di €. 1.150,00/mq (con valore medio pari ad Euro 965,00/mq);

(fonte banca dati O.M.I. - AdE, primo semestre 2022).

Nella fattispecie, considerata la situazione di difformità edilizia dell'immobile, si ritiene ragionevole e prudentiale applicare un valore di stima pari ai valori medi OMI, ridotti del 50%, con le seguenti valutazioni:

- superficie commerciale dell'alloggio (piano 1°):	
mq 243,00 x Euro 965,00/mq x 0,50 =	Euro 117.247,50
- superficie commerciale dei locali accessori (piano T):	
mq 175,00 x 50% x Euro 965,00/mq x 0,50 =	Euro 42.218,75
- superficie commerciale del locale accessorio (piano 1S):	
mq 53,00 x 25% x Euro 965,00/mq x 0,50 =	<u>Euro 6.393,13</u>
	TOTALE: Euro 165.859,38

L'area esterna alla recinzione:

- strada e terreni limitrofi, in mappa Foglio 31 n. 635, 637, 640 e 641, per totali 2.064 metri quadrati, a corpo:	<u>Euro 6.000,00</u>
	TOTALE: Euro 171.859,38

a dedurre:

- oneri per ulteriori vizi, non garantiti, pari al 15% circa del valore stimato e come sopra riportato:	(-) <u>Euro 25.778,91</u>
	e così per totali: Euro 146.080,47
	valore arrotondabile per difetto ad Euro 146.000,00

(centoquarantaseimila / 00)

di valore imponibile, che rappresenta il più probabile valore di mercato attuale dell'intera piena proprietà dell'immobile, nello stato di fatto e di diritto in cui oggi si trova, comprensivo dell'incidenza dell'area sulla quale insiste e di quella esterna alla recinzione.

Si precisa che detto valore di stima è costituito da:

- Proprietà di [REDACTED] per intero.

*** * ***

Beni immobili in Comune di BAGNOLO PIEMONTE (CN)
Appezamenti di terreno agricolo
Proprietà: [REDACTED]

LOTTO QUINTO

1. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

Appezamenti di terreno agricolo variamente frammentati e sparsi sul territorio comunale di Bagnolo Piemonte (CN), che verranno di seguito sinteticamente descritti e valutati in base alle intestazioni di proprietà.

. A .

Intera piena proprietà in capo a [REDACTED] nata a Bagnolo Piemonte (CN) il 17.06.1956 (C.F.: [REDACTED]) di appezzamenti di terreno agricolo situati in zona periferica del Comune di Bagnolo Piemonte (CN), nei pressi della Borgata Picotti, censito al **Catasto Terreni del Comune di BAGNOLO PIEMONTE (CN) al foglio 29, particelle**

- **219**, Prato Arborato di classe 2, superficie di 2.000 metri quadrati, R.D. € 10,33 e R.A. € 8,78;

- **564**, Prato Arborato di classe 3, superficie di 103 metri quadrati, R.D. € 0,40 e R.A. € 0,37;

- **565**, Prato Arborato di classe 3, superficie di 19 metri quadrati, R.D. € 0,07 e R.A. € 0,07;

in unico corpo, della superficie complessiva di 2.122 metri quadrati, pari a Giornate Piemontesi 0,56 in antica misura locale, con totale R.D. € 10,08 e totale R.A. € 9,22; con la seguente intestazione: [REDACTED] nata a Bagnolo Piemonte il 17.06.1956, proprietaria per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Coerenze: elencate da nord in senso orario con riferimento alla mappa censuaria, Foglio 29, particelle 379, 832, 420, 542, 539, 540, 381 e 503, salvo altre.

. B .

Quota di un mezzo di piena proprietà, in capo a [REDACTED] [REDACTED] Margherita nata a Bagnolo Piemonte (CN) il 17.06.1956 (C.F.: [REDACTED] [REDACTED] di appezzamento di terreno agricolo in Regione Pian Paschero, in comproprietà con [REDACTED] [REDACTED] nata a Barge (CN) il 21.07.1948 (C.F.: GAU MRA 48L61 A660W), censito al **Catasto Terreni del Comune di BAGNOLO PIEMONTE (CN) al foglio 42, particelle**

- **268**, Castagneto da Frutto di classe 3, superficie di 7.090 metri quadrati, R.D. € 3,30 e R.A. € 2,20;

con la seguente intestazione: [REDACTED] nata a Bagnolo Piemonte il 17.06.1956, proprietaria per 1/2 e [REDACTED] [REDACTED] nata a Barge il 21.07.1948, proprietaria per 1/2 .

Coerenze: elencate da nord in senso orario con riferimento alla mappa censuaria, Foglio 42, particelle 165, 174, strada vicinale di San Defendente, bivio con strada vicinale di Pian Paschero, particelle 160, 161 e 162, salvo altre.

. C .

Diritto di livello in capo a [REDACTED] [REDACTED] nata a Bagnolo Piemonte (CN) il 17.06.1956 (C.F.: [REDACTED] [REDACTED] concedente il Comune di Bagnolo Piemonte, di appezzamenti di terreno destinati a pascoli, situati in zona montana del Comune di Bagnolo Piemonte (CN), zona Bosco delle Rocche e Prà Vallino, censito al **Catasto Terreni del Comune di BAGNOLO PIEMONTE (CN) al foglio 43, particelle**

- **138**, Area Rurale, superficie di 30 metri quadrati, senza redditi;

- **139**, Costruzione non abitabile, superficie di 6 metri quadrati, senza redditi;

- **140**, Prato di classe 5, superficie di 4.526 metri quadrati, R.D. € 1,87 e R.A. € 10,52;

- **144**, Prato di classe 5, superficie di 5.804 metri quadrati, R.D. € 2,40 e R.A. € 13,49;

- **145**, Area Rurale, superficie di 56 metri quadrati, senza redditi;

- **146**, Costruzione non abitabile, superficie di 5 metri quadrati, senza redditi;

- **198**, Pascolo di classe 4, superficie di 3.700 metri quadrati, R.D. € 2,48 e R.A. € 1,91;

- **202**, Pascolo di classe 4, superficie di 10.771 metri quadrati, R.D. €. 7,23 e R.A. €. 5,56;

in più corpi, vicini fra loro, della superficie complessiva di 24.898 metri quadrati, pari a Giornate Piemontesi 6,53 in antica misura locale, con totale R.D. €. 13,98 e totale R.A. €. 31,48; con la seguente intestazione: Comune di Bagnolo Piemonte, diritto del concedente e [REDACTED] nata a Bagnolo Piemonte il 17.06.1956, diritto di livellario.

Coerenze: elencate da nord in senso orario con riferimento alla mappa censuaria, quanto alle particelle 138, 139 e 140 con i mappali 370, 137, 141, 147 e 361 stesso foglio, salvo altre;

quanto alle particelle 144, 145 e 146 con i mappali 147, 141 e 361 stesso foglio, salvo altre;

quanto alla particella 198 con i mappali 361 e 201, salvo altre;

quanto alla particella 202 con i mappali 361, 290, 289 e 197 stesso foglio, salvo altre.

. D .

Diritto di livello in capo a [REDACTED] nata a Bagnolo Piemonte (CN) il 17.06.1956 (C.F.: [REDACTED] concedente il Comune di Bagnolo Piemonte, di appezzamenti di terreno destinati a pascoli, situati in zona montana del Comune di Bagnolo Piemonte (CN), località Bosco delle Rocche, censito al **Catasto Terreni del Comune di BAGNOLO PIEMONTE (CN) al foglio 52, particelle**

- **124**, Prato di classe 5, superficie di 134 metri quadrati, R.D. €. 0,06 e R.A. €. 0,31;

- **127**, Seminativo Arborato di classe 7, superficie di 1.131 metri quadrati, R.D. €. 0,06 e R.A. €. 1,75;

- **129**, Pascolo di classe 3, superficie di 1.696 metri quadrati, R.D. €. 1,66 e R.A. €. 1,40;

- **131**, Castagneto da Frutto di classe 3, superficie di 1.117 metri quadrati, R.D. €. 0,52 e R.A. €. 0,35;

- **285**, Castagneto da Frutto di classe 3, superficie di 2.720 metri quadrati, R.D. €. 1,26 e R.A. €. 0,84;

in più corpi, vicini fra loro, della superficie complessiva di 6.798 metri quadrati, pari a Giornate Piemontesi 1,78 in antica misura locale, con totale R.D. €. 3,56 e totale R.A. €. 4,65; con la seguente intestazione: Comune di Bagnolo Piemonte, diritto del concedente e [REDACTED] nata a Bagnolo Piemonte il 17.06.1956, diritto di livellario.

Coerenze: elencate da nord in senso orario con riferimento alla mappa censuaria, quanto alla particella 124, con il mappale 125 stesso foglio e strada, salvo altre;

quanto alla particella 127, con strada, mappali 125, 224, 126 e 437 stesso foglio, salvo altre;

quanto alla particella 129 con i mappali 115, 116, 128 stesso foglio, strada e mappale 478 stesso foglio, salvo altre;

quanto alla particella 131 con i mappali 132, 225, 226 stesso foglio e strada, salvo altre;

quanto alla particella 285 con i mappali 138, 437 stesso foglio, strada, mappale 325 e 324 stesso foglio, salvo altre.

. E .

Diritto di livello in capo a [REDACTED] nata a Bagnolo Piemonte (CN) il 17.06.1956 (C.F.: [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] nato a Bagnolo Piemonte (CN) il 18.02.1955 (C.F.: [REDACTED] [REDACTED] concedente il Comune di Bagnolo Piemonte, di un appezzamento di terreno destinato a pascolo, situato in zona montana del Comune di Bagnolo Piemonte (CN), zona Rucas, a monte di Via delle Cave, censito al **Catasto Terreni del Comune di BAGNOLO PIEMONTE (CN) al foglio 53, particella - 15**, Pascolo di classe 4, superficie di 13.466 metri quadrati, R.D. €. 9,04 e R.A. €. 6,95;

in unico corpo, della superficie complessiva di 13.466 metri quadrati, pari a Giornate Piemontesi 3,53 in antica misura locale, con totale R.D. €. 9,04 e totale R.A. €. 6,95; con la seguente intestazione: Comune di Bagnolo Piemonte, diritto del concedente; [REDACTED] nata a Bagnolo Piemonte il 17.06.1956, diritto di livellario per 1/2 e [REDACTED] nato a Bagnolo Piemonte (CN) il 18.02.1955, diritto di livellario per 1/2.

Coerenze: elencate da nord in senso orario con riferimento alla mappa censuaria, particelle 10, 79, 77 e 9, stesso foglio, salvo altre.

2. PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI E STATO DI POSSESSO

I diritti di proprietà o di livello, per intero o pro quota, sono pervenuti agli attuali aventi diritto per acquisto con i seguenti titoli:

- quanto alle particelle **219, 564 e 565 del foglio 29** di Bagnolo Piemonte, in piena proprietà di [REDACTED] e [REDACTED] per acquisto in regime di separazione dei beni fra coniugi, da [REDACTED] con atto di compravendita a rogito del Notaio [REDACTED] di Torino del 14.03.2019, repertorio 88978/30643, registrato a Torino – 3 al n. 5896, serie 1T e trascritto a Saluzzo il 03.04.2019 ai numeri 2441/1869;
- quanto alla particella **268 del foglio 42** di Bagnolo Piemonte, in piena proprietà per la quota di 1/2 in capo a [REDACTED] per acquisto, quale bene personale, da [REDACTED] Pierino, con scrittura privata autenticata dal Notaio [REDACTED] di Barge in data 15.02.1996, repertorio 22079, trascritta a Saluzzo il 08.03.1996 ai numeri 1332/1672;
- quanto alle particelle **138, 139, 140, 144, 145, 146, 198 e 202 del foglio 43** di Bagnolo Piemonte, per il diritto di livello in capo ad [REDACTED] Margherita ed il Comune di Bagnolo Piemonte quale concedente, per acquisto, quale bene personale estraneo alla comunione legale dei beni fra coniugi, da SPAGNOLO [REDACTED] e [REDACTED] con scrittura privata autenticata dal Notaio [REDACTED] di Barge in data 16.07.1997, repertorio 23507, registrata a Saluzzo il 24.07.1997 al n. 459, serie 2V, ivi trascritta il 01.08.1997 ai numeri 3802/4731;
- quanto alle particelle **124, 127, 129, 131 e 285 del foglio 52** di Bagnolo Piemonte, per il diritto di livello in capo ad [REDACTED] ed il Comune di Bagnolo Piemonte quale concedente, per acquisto, quale bene personale estraneo alla comunione legale dei beni fra coniugi, da [REDACTED] e [REDACTED] con scrittura privata autenticata dal Notaio Carlo ARESE di Barge in data 16.07.1997, repertorio 23507, registrata a Saluzzo il 24.07.1997 al n. 459, serie 2V, ivi trascritta il 01.08.1997 ai numeri 3802/4731;

- quanto alla particella 15 del foglio 53 di Bagnolo Piemonte, in piena proprietà di [REDACTED] e [REDACTED] per donazione accettata in regime di comunione legale dei beni e per quote uguali, da [REDACTED] [REDACTED] con atto di donazione e divisione rogito del Notaio [REDACTED] di Barge del 16.02.1983, repertorio 3772/954, registrato a Saluzzo il 08.03.1983 al n. 468, Vol. 221 ed ivi trascritto il 17.03.1983 ai numeri 1090/1385.

La vendita è soggetta ad Imposta di Registro ai sensi e per gli effetti delle disposizioni vigenti, di cui al D.P.R. numero 131 del 26.04.1986 e successive modifiche ed integrazioni.

3. SITUAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

Lo scrivente ha accertato, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bagnolo Piemonte, che tutti gli appezzamenti di terreno risultano ubicati in una zona definita dal vigente Piano Regolatore Generale Comunale quale "Area Agricola E", alcuni assoggettati a vari vincoli di tipo paesaggistico, idrogeologico e di salvaguardia ambientale.

Le costruzioni individuate con le particelle 138, 139, 145 e 146 del foglio 43 sono ruderi di vecchi fabbricati rurali, di antica realizzazione, risalenti ad epoca anteriore al 01.09.1967.

Sarà a carico dell'acquirente verificare con l'Ufficio Tecnico comunale di Bagnolo Piemonte le possibilità e modalità operative di eventuale recupero di tali manufatti crollati in tutto od in parte.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

L'immobile risulta gravato dalle seguenti trascrizioni ed iscrizioni:

- **trascrizioni di pregiudizio:** Nessuna.

- **iscrizioni ipotecarie:**

- a. Ipoteca Giudiziale a favore di [REDACTED]
S.P.A., con sede in Siena (SI) - (Codice Fiscale: [REDACTED] contro BOA-

[REDACTED] e [REDACTED] in forza di Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Cuneo, in data 04.10.2020, repertorio n. 2704/1, per capitali Euro 124.861,81, iscritta a Saluzzo il 30.10.2020 ai numeri 6544/746, per complessivi Euro 120.000,00. Colpisce l'intero patrimonio degli istanti.

- vincoli di destinazione agricola:

- a. Scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio [REDACTED] di Barge del 22.10.1999, repertorio 25863, di costituzione di vincolo di cubatura per la superficie riportata, in favore del Comune di Bagnolo Piemonte, contro [REDACTED] e [REDACTED] trascritta a Saluzzo il 29.10.1999 ai numeri 6813/5032.

5. VALUTAZIONE DEI TERRENI

Lo scrivente, eseguiti gli opportuni accertamenti ed assunte informazioni in loco in ordine all'andamento del mercato immobiliare, considerate le caratteristiche dei terreni agricoli, la loro ubicazione in territorio montano scosceso, in maggior parte coperti da boschi e vegetazione spontanea, oltre alle situazioni di soli diritti di livello, con oneri in favore del Comune di Bagnolo Piemonte, concedente, ritiene di esprimere il suo giudizio di stima sul più probabile valore di mercato della proprietà in oggetto, utilizzando il metodo di stima comparativo, con la ricerca di valori di beni consimili e comparabili, reperiti da indagini in loco.

L'attribuzione del più probabile valore di mercato della proprietà, avviene sulla base delle seguenti ipotesi estimative:

- superficie catastale dei terreni al foglio 29, particelle 219, 564 e 565:
mq 2.122 x Euro 2,50/mq = Euro 5.305,00
- superficie catastale del terreno al foglio 42, particella 268:
mq 7.090 x Euro 0,50/mq x quota di 1/2 = Euro 1.772,50
- superficie catastale dei terreni al foglio 43, particelle 138, 139, 140, 144, 145, 146, 198 e 202:
mq 24.898 x Euro 0,50/mq = Euro 12.449,00
- superficie catastale dei terreni al foglio 52, particelle 124, 127, 129, 131 e 285:
mq 6.798 x Euro 0,50/mq = Euro 3.399,00

- superficie catastale del terreno al foglio 53, particella 15:
mq 13.466 x Euro 0,50/mq = Euro 6.733,00
TOTALE: Euro 29.658,50

a dedurre:

- oneri per eventuali vizi, non garantiti, pari al 15% circa del
valore stimato e come sopra riportato: (-) Euro 4.448,78
e così per totali: Euro 25.209,72
valore arrotondabile per difetto ad **Euro 25.000,00**
(venticinquemila / 00)

di valore imponibile, che rappresenta il più probabile valore di mercato attuale degli appezzamenti di terreno agricolo in proprietà o in possesso dei sigg. BOAGLIO ed [REDACTED], nello stato di fatto e di diritto in cui oggi si trovano.

Si precisa che detto valore di stima è costituito da:

- di competenza di [REDACTED] per Euro 2.840,00;
- di competenza di [REDACTED] per Euro 22.160,00.

*** * ***

RIEPILOGO DEGLI IMMOBILI

OGGETTO DI STIMA

LOTTO PRIMO,

vecchio fabbricato da ristrutturare in Bagnolo Piemonte (CN), [REDACTED]

[REDACTED] di proprietà di [REDACTED]

valutato in **Euro 53.500,00;**

LOTTO SECONDO,

fabbricato agricolo di abitazione con magazzino, capannone, tettoia e appezzamenti di terreno agricolo, in Bagnolo Piemonte (CN), Via Cave n. 175, di proprietà di [REDACTED] e [REDACTED]

valutato in **Euro 228.000,00;**

Detto valore di stima è costituito da:

- Proprietà di [REDACTED] per ½ e [REDACTED] per ½, per un valore di Euro 137.200,00;
 - Proprietà di [REDACTED] per intero, per un valore di Euro 90.800,00;
- che sommano a complessivi Euro 228.000,00 .

LOTTO TERZO,

fabbricato di abitazione con autorimessa di pertinenza, area adibita a strada e parcheggio, in Bagnolo Piemonte (CN), Via Cave n. 223, di proprietà di [REDACTED] e [REDACTED] valutato in **Euro 84.000,00**;

Detto valore di stima è costituito da:

- Proprietà di [REDACTED] per ½, per un valore di Euro 42.000,00;
 - Proprietà di [REDACTED] per ½, per un valore di Euro 42.000,00;
- che sommano a complessivi Euro 84.000,00 .

LOTTO QUARTO,

fabbricato agricolo di abitazione con pertinenze, area agricola circostante, in Bagnolo Piemonte (CN), Via Maurina n. 6, di proprietà di [REDACTED] valutato in **Euro 146.000,00**;

LOTTO QUINTO,

terreni agricoli, variamente frammentati sul territorio comunale di Bagnolo Piemonte (CN), di proprietà, per quote differenti, di [REDACTED] ed [REDACTED] valutato in **Euro 25.000,00**;

Detto valore di stima è costituito da:

- Proprietà di [REDACTED] per un valore di Euro 22.160,00;
 - Proprietà di [REDACTED] per un valore di Euro 2.840,00;
- che sommano a complessivi Euro 25.000,00 .

e così per una valutazione complessiva di **Euro 536.300,00**

(Euro cinquecentotrentaseimilatrecento / 00)

che rappresenta, a giudizio dello scrivente, il più probabile valore di mercato attuale degli immobili oggetto della presente relazione.

Quanto sopra riferisce lo scrivente in merito ed in evasione all'incarico ricevuto.

Revello, lì 9 Marzo 2023.

Allegati:

- rilievi planimetrici dello stato di fatto attuale dei fabbricati;
- documentazione fotografica;
- documenti catastali;
- documenti comunali;
- visure ipotecarie e catastali.

Il Tecnico:

geom. Marco FRANDINO

TRIBUNALE DI CUNEO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Lovera Massimo Giuseppe, nell'Esecuzione Immobiliare 133/2021, 53/2022 del R.G.E.

promossa da

██████████ **S.R.L.**
Codice fiscale: ██████████
MILANO (MI)

██████████ **S.P.A. (PER ██████████ S.R.L.)**
Codice fiscale: ██████████
Via Corfù n. 102
25124 - BRESCIA (BS)

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI BENE VAGIENNA
Codice fiscale: ██████████

██████████ **S.P.A.**
Codice fiscale: ██████████
SIENA (SI)

contro

██████████
Codice fiscale: ██████████
Via Cave n. 175.
12031 - BAGNOLO PIEMONTE (CN)
Nato a Bagnolo Piemonte il 17/06/1956

██████████
Codice fiscale: ██████████
Via Cave n. 175.
12031 - BAGNOLO PIEMONTE (CN)
Nato a Bagnolo Piemonte il 18/02/1955

SOMMARIO

Incarico.....	19
Premessa.....	19
Descrizione	20
Bene N° 1 - Garage ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 223, piano T.....	20
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 223, piano S1-T-1.....	23
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 223, piano T.....	23
Bene N° 4 - Area urbana ubicata a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave SNC, piano T.....	24
Bene N° 5 - Fabbricato rurale ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Maurina n. SN, piano S2-S1-T-1.....	24
Bene N° 6 - Garage ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Maurina n. SN, piano S1.....	25
Bene N° 7 - Magazzino ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Maurina n. SN, piano S1.....	25
Bene N° 8 - Area urbana ubicata a Bagnolo Piemonte (CN) - via Maurina n. SN, piano T.....	26
Bene N° 9 - Locale commerciale ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - [REDACTED] piano T.....	26
Bene N° 10 - Laboratorio artigianale ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - P.zza San Pietro n. 2A, piano T.....	27
Bene N° 11 - Appartamento ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - [REDACTED] piano S1-1.....	28
Bene N° 12 - Appartamento ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - [REDACTED] piano 1-2.....	28
Bene N° 13 - Appartamento ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 175, piano T.....	28
Bene N° 14 - Appartamento ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 175, piano S1-1-2.....	29
Bene N° 15 - Garage ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 175, piano S1.....	29
Bene N° 16 - Magazzino ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 175, piano T.....	30
Bene N° 17 - Tettoia ubicata a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 175, piano T.....	30
Bene N° 18 - Magazzino ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 175, piano T.....	30
Bene N° 19 - Terreno ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 175.....	31
Bene N° 20 - Terreno ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 175.....	32
Bene N° 21 - Terreno ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 175.....	32
Bene N° 22 - Fondo ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Maurina n. SN.....	32
Bene N° 23 - Fondo ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Maurina n. SN.....	33
Bene N° 24 - Fondo ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Maurina n. SN.....	34
Lotto 1.....	34
Completezza documentazione ex art. 567.....	34
Bene N° 1 - Garage ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 223, piano T.....	34
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 223, piano S1-T-1.....	34
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 223, piano T.....	34
Bene N° 4 - Area urbana ubicata a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave SNC, piano T.....	34
Titolarità	34
Bene N° 1 - Garage ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 223, piano T.....	35

Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 223, piano S1-T-1.....	35
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 223, piano T.....	35
Bene N° 4 - Area urbana ubicata a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave SNC, piano T.....	35
Confini.....	36
Bene N° 1 - Garage ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 223, piano T.	36
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 223, piano S1-T-1.....	36
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 223, piano T.....	36
Bene N° 4 - Area urbana ubicata a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave SNC, piano T.....	36
Consistenza.....	36
Bene N° 1 - Garage ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 223, piano T.	36
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 223, piano S1-T-1.....	37
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 223, piano T.....	37
Bene N° 4 - Area urbana ubicata a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave SNC, piano T.....	37
Cronistoria Dati Catastali.....	38
Bene N° 1 - Garage ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 223, piano T.	38
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 223, piano S1-T-1.....	38
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 223, piano T.....	39
Bene N° 4 - Area urbana ubicata a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave SNC, piano T.....	40
Dati Catastali	41
Bene N° 1 - Garage ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 223, piano T.	41
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 223, piano S1-T-1.....	41
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 223, piano T.....	42
Bene N° 4 - Area urbana ubicata a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave SNC, piano T.....	43
Precisazioni.....	43
Bene N° 1 - Garage ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 223, piano T.	43
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 223, piano S1-T-1.....	44
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 223, piano T.....	44
Bene N° 4 - Area urbana ubicata a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave SNC, piano T.....	44
Stato conservativo	44
Bene N° 1 - Garage ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 223, piano T.	44
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 223, piano S1-T-1.....	44

Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 223, piano T.....	44
Bene N° 4 - Area urbana ubicata a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave SNC, piano T.....	44
Parti Comuni.....	44
Bene N° 1 - Garage ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 223, piano T.	44
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 223, piano S1-T-1.....	45
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 223, piano T.....	45
Bene N° 4 - Area urbana ubicata a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave SNC, piano T.....	45
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	45
Bene N° 1 - Garage ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 223, piano T.	45
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 223, piano S1-T-1.....	46
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 223, piano T.....	46
Bene N° 4 - Area urbana ubicata a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave SNC, piano T.....	46
Stato di occupazione.....	46
Bene N° 1 - Garage ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 223, piano T.	46
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 223, piano S1-T-1.....	48
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 223, piano T.....	49
Bene N° 4 - Area urbana ubicata a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave SNC, piano T.....	49
Provenienze Ventennali	49
Bene N° 1 - Garage ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 223, piano T.	49
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 223, piano S1-T-1.....	50
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 223, piano T.....	50
Bene N° 4 - Area urbana ubicata a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave SNC, piano T.....	50
Formalità pregiudizievoli	51
Bene N° 1 - Garage ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 223, piano T.	51
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 223, piano S1-T-1.....	52
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 223, piano T.....	52
Bene N° 4 - Area urbana ubicata a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave SNC, piano T.....	52
Normativa urbanistica	53
Bene N° 1 - Garage ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 223, piano T.	53
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 223, piano S1-T-1.....	53
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 223, piano T.....	53

Bene N° 4 - Area urbana ubicata a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave SNC, piano T.....	54
Regolarità edilizia	54
Bene N° 1 - Garage ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 223, piano T.	54
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 223, piano S1-T-1.....	57
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 223, piano T.....	57
Bene N° 4 - Area urbana ubicata a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave SNC, piano T.....	58
Vincoli od oneri condominiali.....	58
Bene N° 1 - Garage ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 223, piano T.	58
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 223, piano S1-T-1.....	58
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 223, piano T.....	59
Bene N° 4 - Area urbana ubicata a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave SNC, piano T.....	59
Lotto 2	59
Completezza documentazione ex art. 567.....	59
Bene N° 5 - Fabbricato rurale ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Maurina n. SN, piano S2-S1-T-1...59	59
Bene N° 6 - Garage ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Maurina n. SN, piano S1.....	59
Bene N° 7 - Magazzino ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Maurina n. SN, piano S1.	60
Bene N° 8 - Area urbana ubicata a Bagnolo Piemonte (CN) - via Maurina n. SN, piano T.	60
Titolarità	60
Bene N° 5 - Fabbricato rurale ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Maurina n. SN, piano S2-S1-T-1...60	60
Bene N° 6 - Garage ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Maurina n. SN, piano S1.....	60
Bene N° 7 - Magazzino ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Maurina n. SN, piano S1.	60
Bene N° 8 - Area urbana ubicata a Bagnolo Piemonte (CN) - via Maurina n. SN, piano T.	61
Confini	61
Bene N° 5 - Fabbricato rurale ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Maurina n. SN, piano S2-S1-T-1...61	61
Bene N° 6 - Garage ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Maurina n. SN, piano S1.....	61
Bene N° 7 - Magazzino ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Maurina n. SN, piano S1.	61
Bene N° 8 - Area urbana ubicata a Bagnolo Piemonte (CN) - via Maurina n. SN, piano T.	61
Consistenza	61
Bene N° 5 - Fabbricato rurale ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Maurina n. SN, piano S2-S1-T-1...61	61
Bene N° 6 - Garage ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Maurina n. SN, piano S1.....	62
Bene N° 7 - Magazzino ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Maurina n. SN, piano S1.	62

Bene N° 8 - Area urbana ubicata a Bagnolo Piemonte (CN) - via Maurina n. SN, piano T.....	63
Cronistoria Dati Catastali.....	63
Bene N° 5 - Fabbricato rurale ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Maurina n. SN, piano S2-S1-T-1...	63
Bene N° 6 - Garage ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Maurina n. SN, piano S1.....	64
Bene N° 7 - Magazzino ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Maurina n. SN, piano S1.....	64
Bene N° 8 - Area urbana ubicata a Bagnolo Piemonte (CN) - via Maurina n. SN, piano T.....	65
Dati Catastali	65
Bene N° 5 - Fabbricato rurale ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Maurina n. SN, piano S2-S1-T-1...	65
Bene N° 6 - Garage ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Maurina n. SN, piano S1.....	66
Bene N° 7 - Magazzino ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Maurina n. SN, piano S1.....	66
Bene N° 8 - Area urbana ubicata a Bagnolo Piemonte (CN) - via Maurina n. SN, piano T.....	67
Precisazioni.....	67
Bene N° 5 - Fabbricato rurale ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Maurina n. SN, piano S2-S1-T-1...	67
Bene N° 6 - Garage ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Maurina n. SN, piano S1.....	68
Bene N° 7 - Magazzino ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Maurina n. SN, piano S1.....	68
Bene N° 8 - Area urbana ubicata a Bagnolo Piemonte (CN) - via Maurina n. SN, piano T.....	69
Stato conservativo	69
Bene N° 5 - Fabbricato rurale ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Maurina n. SN, piano S2-S1-T-1...	69
Bene N° 6 - Garage ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Maurina n. SN, piano S1.....	69
Bene N° 7 - Magazzino ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Maurina n. SN, piano S1.....	69
Bene N° 8 - Area urbana ubicata a Bagnolo Piemonte (CN) - via Maurina n. SN, piano T.....	69
Parti Comuni.....	69
Bene N° 5 - Fabbricato rurale ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Maurina n. SN, piano S2-S1-T-1...	69
Bene N° 6 - Garage ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Maurina n. SN, piano S1.....	69
Bene N° 7 - Magazzino ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Maurina n. SN, piano S1.....	70
Bene N° 8 - Area urbana ubicata a Bagnolo Piemonte (CN) - via Maurina n. SN, piano T.....	70
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	70
Bene N° 5 - Fabbricato rurale ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Maurina n. SN, piano S2-S1-T-1...	70
Bene N° 6 - Garage ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Maurina n. SN, piano S1.....	71
Bene N° 7 - Magazzino ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Maurina n. SN, piano S1.....	71
Bene N° 8 - Area urbana ubicata a Bagnolo Piemonte (CN) - via Maurina n. SN, piano T.....	71

Stato di occupazione	71
Bene N° 5 - Fabbricato rurale ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Maurina n. SN, piano S2-S1-T-1...	71
Bene N° 6 - Garage ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Maurina n. SN, piano S1.....	72
Bene N° 7 - Magazzino ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Maurina n. SN, piano S1.....	72
Bene N° 8 - Area urbana ubicata a Bagnolo Piemonte (CN) - via Maurina n. SN, piano T.....	72
Provenienze Ventennali	73
Bene N° 5 - Fabbricato rurale ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Maurina n. SN, piano S2-S1-T-1...	73
Bene N° 6 - Garage ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Maurina n. SN, piano S1.....	75
Bene N° 7 - Magazzino ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Maurina n. SN, piano S1.....	75
Bene N° 8 - Area urbana ubicata a Bagnolo Piemonte (CN) - via Maurina n. SN, piano T.....	75
Formalità pregiudizievoli	76
Bene N° 5 - Fabbricato rurale ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Maurina n. SN, piano S2-S1-T-1...	76
Bene N° 6 - Garage ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Maurina n. SN, piano S1.....	77
Bene N° 7 - Magazzino ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Maurina n. SN, piano S1.....	77
Bene N° 8 - Area urbana ubicata a Bagnolo Piemonte (CN) - via Maurina n. SN, piano T.....	77
Normativa urbanistica	78
Bene N° 5 - Fabbricato rurale ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Maurina n. SN, piano S2-S1-T-1...	78
Bene N° 6 - Garage ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Maurina n. SN, piano S1.....	78
Bene N° 7 - Magazzino ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Maurina n. SN, piano S1.....	78
Bene N° 8 - Area urbana ubicata a Bagnolo Piemonte (CN) - via Maurina n. SN, piano T.....	79
Regolarità edilizia	79
Bene N° 5 - Fabbricato rurale ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Maurina n. SN, piano S2-S1-T-1...	79
Bene N° 6 - Garage ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Maurina n. SN, piano S1.....	84
Bene N° 7 - Magazzino ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Maurina n. SN, piano S1.....	84
Bene N° 8 - Area urbana ubicata a Bagnolo Piemonte (CN) - via Maurina n. SN, piano T.....	84
Vincoli od oneri condominiali.....	85
Bene N° 5 - Fabbricato rurale ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Maurina n. SN, piano S2-S1-T-1...	85
Bene N° 6 - Garage ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Maurina n. SN, piano S1.....	85
Bene N° 7 - Magazzino ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Maurina n. SN, piano S1.....	85
Bene N° 8 - Area urbana ubicata a Bagnolo Piemonte (CN) - via Maurina n. SN, piano T.....	86
Lotto 3.....	86

Completezza documentazione ex art. 567.....	86
Bene N° 9 - Locale commerciale ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - [REDACTED] piano T.....	86
Bene N° 10 - Laboratorio artigianale ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - P.zza San Pietro n. 2A, piano T.	86
Bene N° 11 - Appartamento ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - [REDACTED] piano S1-1.....	86
Bene N° 12 - Appartamento ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - [REDACTED] piano 1-2.....	86
Titolarità.....	86
Bene N° 9 - Locale commerciale ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - [REDACTED] piano T.....	87
Bene N° 10 - Laboratorio artigianale ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - P.zza San Pietro n. 2A, piano T.	87
Bene N° 11 - Appartamento ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - [REDACTED] piano S1-1.....	87
Bene N° 12 - Appartamento ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - [REDACTED] piano 1-2.....	87
Confini.....	88
Bene N° 9 - Locale commerciale ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - [REDACTED] piano T.....	88
Bene N° 10 - Laboratorio artigianale ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - P.zza San Pietro n. 2A, piano T.	88
Bene N° 11 - Appartamento ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - [REDACTED] piano S1-1.....	88
Bene N° 12 - Appartamento ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - [REDACTED] piano 1-2.....	88
Consistenza.....	88
Bene N° 9 - Locale commerciale ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - [REDACTED] piano T.....	88
Bene N° 10 - Laboratorio artigianale ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - P.zza San Pietro n. 2A, piano T.	89
Bene N° 11 - Appartamento ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - [REDACTED] piano S1-1.....	89
Bene N° 12 - Appartamento ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - [REDACTED] piano 1-2.....	89
Cronistoria Dati Catastali.....	90
Bene N° 9 - Locale commerciale ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - [REDACTED] piano T.....	90
Bene N° 10 - Laboratorio artigianale ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - P.zza San Pietro n. 2A, piano T.	91
Bene N° 11 - Appartamento ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - [REDACTED] piano S1-1.....	92
Bene N° 12 - Appartamento ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - [REDACTED] piano 1-2.....	92
Dati Catastali.....	93
Bene N° 9 - Locale commerciale ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - [REDACTED] piano T.....	93
Bene N° 10 - Laboratorio artigianale ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - P.zza San Pietro n. 2A, piano T.	94

Bene N° 11 - Appartamento ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - [REDACTED] piano S1-1.....	94
Bene N° 12 - Appartamento ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - [REDACTED] piano 1-2.....	95
Precisazioni.....	96
Bene N° 9 - Locale commerciale ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - [REDACTED] piano T.....	96
Bene N° 10 - Laboratorio artigianale ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - P.zza San Pietro n. 2A, piano T.	97
Bene N° 11 - Appartamento ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - [REDACTED] piano S1-1.....	97
Bene N° 12 - Appartamento ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - [REDACTED] piano 1-2.....	97
Stato conservativo	97
Bene N° 9 - Locale commerciale ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - [REDACTED] piano T.....	97
Bene N° 10 - Laboratorio artigianale ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - P.zza San Pietro n. 2A, piano T.	98
Bene N° 11 - Appartamento ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - [REDACTED] piano S1-1.....	98
Bene N° 12 - Appartamento ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - [REDACTED] piano 1-2.....	98
Parti Comuni.....	98
Bene N° 9 - Locale commerciale ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - [REDACTED] piano T.....	98
Bene N° 10 - Laboratorio artigianale ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - P.zza San Pietro n. 2A, piano T.	98
Bene N° 11 - Appartamento ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - [REDACTED] piano S1-1.....	98
Bene N° 12 - Appartamento ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - [REDACTED] piano 1-2.....	99
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	99
Bene N° 9 - Locale commerciale ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - [REDACTED] piano T.....	99
Bene N° 10 - Laboratorio artigianale ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - P.zza San Pietro n. 2A, piano T.	100
Bene N° 11 - Appartamento ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - [REDACTED] piano S1-1. ...	100
Bene N° 12 - Appartamento ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - [REDACTED] piano 1-2.....	100
Stato di occupazione	100
Bene N° 9 - Locale commerciale ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - [REDACTED] piano T.....	100
Bene N° 10 - Laboratorio artigianale ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - P.zza San Pietro n. 2A, piano T.	101
Bene N° 11 - Appartamento ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - [REDACTED] piano S1-1. ...	101
Bene N° 12 - Appartamento ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - [REDACTED] piano 1-2.....	101
Provenienze Ventennali.....	102

Bene N° 9 - Locale commerciale ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - [REDACTED] piano T.....	102
Bene N° 10 - Laboratorio artigianale ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - P.zza San Pietro n. 2A, piano T.	103
Bene N° 11 - Appartamento ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - [REDACTED] piano S1-1 ...	103
Bene N° 12 - Appartamento ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - [REDACTED] piano 1-2.....	103
Formalità pregiudizievoli.....	104
Bene N° 9 - Locale commerciale ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - [REDACTED] piano T.....	104
Bene N° 10 - Laboratorio artigianale ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - P.zza San Pietro n. 2A, piano T.	105
Bene N° 11 - Appartamento ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - [REDACTED] piano S1-1 ...	105
Bene N° 12 - Appartamento ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - [REDACTED] piano 1-2.....	105
Normativa urbanistica.....	105
Bene N° 9 - Locale commerciale ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - [REDACTED] piano T.....	105
Bene N° 10 - Laboratorio artigianale ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - P.zza San Pietro n. 2A, piano T.	106
Bene N° 11 - Appartamento ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - [REDACTED] piano S1-1 ...	106
Bene N° 12 - Appartamento ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - [REDACTED] piano 1-2.....	106
Regolarità edilizia.....	106
Bene N° 9 - Locale commerciale ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - [REDACTED] piano T.....	106
Bene N° 10 - Laboratorio artigianale ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - P.zza San Pietro n. 2A, piano T.	109
Bene N° 11 - Appartamento ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - [REDACTED] piano S1-1 ...	109
Bene N° 12 - Appartamento ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - [REDACTED] piano 1-2.....	110
Vincoli od oneri condominiali.....	110
Bene N° 9 - Locale commerciale ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - [REDACTED] piano T.....	110
Bene N° 10 - Laboratorio artigianale ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - P.zza San Pietro n. 2A, piano T.	110
Bene N° 11 - Appartamento ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - [REDACTED] piano S1-1 ...	110
Bene N° 12 - Appartamento ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - [REDACTED] piano 1-2.....	111
Lotto 4	111
Completezza documentazione ex art. 567	111
Bene N° 13 - Appartamento ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 175, piano T.....	111
Bene N° 14 - Appartamento ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 175, piano S1-1-2.	113

Bene N° 15 - Garage ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 175, piano S1.....	113
Bene N° 16 - Magazzino ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 175, piano T.....	113
Bene N° 17 - Tettoia ubicata a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 175, piano T.....	113
Bene N° 18 - Magazzino ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 175, piano T.....	113
Bene N° 19 - Terreno ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 175	113
Bene N° 20 - Terreno ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 175	113
Bene N° 21 - Terreno ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 175	113
Titolarità.....	114
Bene N° 13 - Appartamento ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 175, piano T.....	114
Bene N° 14 - Appartamento ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 175, piano S1-1-2.....	115
Bene N° 15 - Garage ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 175, piano S1.....	115
Bene N° 16 - Magazzino ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 175, piano T.....	115
Bene N° 17 - Tettoia ubicata a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 175, piano T.....	115
Bene N° 18 - Magazzino ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 175, piano T.....	116
Bene N° 19 - Terreno ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 175	116
Bene N° 20 - Terreno ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 175	116
Bene N° 21 - Terreno ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 175	116
Confini	116
Bene N° 13 - Appartamento ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 175, piano T.....	116
Bene N° 14 - Appartamento ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 175, piano S1-1-2.....	116
Bene N° 15 - Garage ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 175, piano S1.....	117
Bene N° 16 - Magazzino ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 175, piano T.....	117
Bene N° 17 - Tettoia ubicata a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 175, piano T.....	117
Bene N° 18 - Magazzino ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 175, piano T.....	117
Bene N° 19 - Terreno ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 175	117
Bene N° 20 - Terreno ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 175	117
Bene N° 21 - Terreno ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 175	117
Consistenza	117
Bene N° 13 - Appartamento ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 175, piano T.....	117
Bene N° 14 - Appartamento ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 175, piano S1-1-2.....	118
Bene N° 15 - Garage ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 175, piano S1.....	118

Bene N° 16 - Magazzino ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 175, piano T.....	118
Bene N° 17 - Tettoia ubicata a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 175, piano T.....	119
Bene N° 18 - Magazzino ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 175, piano T.....	119
Bene N° 19 - Terreno ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 175	120
Bene N° 20 - Terreno ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 175	120
Bene N° 21 - Terreno ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 175	120
Cronistoria Dati Catastali.....	120
Bene N° 13 - Appartamento ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 175, piano T.....	120
Bene N° 14 - Appartamento ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 175, piano S1-1-2.....	121
Bene N° 15 - Garage ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 175, piano S1.....	122
Bene N° 16 - Magazzino ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 175, piano T.....	122
Bene N° 17 - Tettoia ubicata a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 175, piano T.....	123
Bene N° 18 - Magazzino ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 175, piano T.....	123
Bene N° 19 - Terreno ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 175	124
Bene N° 20 - Terreno ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 175	124
Bene N° 21 - Terreno ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 175	125
Dati Catastali.....	125
Bene N° 13 - Appartamento ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 175, piano T.....	125
Bene N° 14 - Appartamento ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 175, piano S1-1-2.....	126
Bene N° 15 - Garage ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 175, piano S1.....	127
Bene N° 16 - Magazzino ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 175, piano T.....	127
Bene N° 17 - Tettoia ubicata a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 175, piano T.....	128
Bene N° 18 - Magazzino ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 175, piano T.....	129
Bene N° 19 - Terreno ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 175	129
Bene N° 20 - Terreno ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 175	130
Bene N° 21 - Terreno ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 175	130
Precisazioni.....	130
Bene N° 13 - Appartamento ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 175, piano T.....	130
Bene N° 14 - Appartamento ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 175, piano S1-1-2.....	131
Bene N° 15 - Garage ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 175, piano S1.....	131
Bene N° 16 - Magazzino ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 175, piano T.....	132

Bene N° 17 - Tettoia ubicata a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 175, piano T.....	132
Bene N° 18 - Magazzino ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 175, piano T.....	132
Bene N° 19 - Terreno ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 175	132
Bene N° 20 - Terreno ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 175	132
Bene N° 21 - Terreno ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 175	132
Stato conservativo.....	132
Bene N° 13 - Appartamento ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 175, piano T.....	132
Bene N° 14 - Appartamento ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 175, piano S1-1-2.	132
Bene N° 15 - Garage ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 175, piano S1.....	132
Bene N° 16 - Magazzino ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 175, piano T.....	132
Bene N° 17 - Tettoia ubicata a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 175, piano T.....	133
Bene N° 18 - Magazzino ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 175, piano T.....	133
Bene N° 19 - Terreno ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 175	133
Bene N° 20 - Terreno ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 175	133
Bene N° 21 - Terreno ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 175	133
Parti Comuni.....	133
Bene N° 13 - Appartamento ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 175, piano T.....	133
Bene N° 14 - Appartamento ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 175, piano S1-1-2.	134
Bene N° 15 - Garage ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 175, piano S1.....	134
Bene N° 16 - Magazzino ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 175, piano T.....	134
Bene N° 17 - Tettoia ubicata a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 175, piano T.....	134
Bene N° 18 - Magazzino ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 175, piano T.....	134
Bene N° 19 - Terreno ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 175	134
Bene N° 20 - Terreno ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 175	134
Bene N° 21 - Terreno ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 175	134
Caratteristiche costruttive prevalenti	135
Bene N° 13 - Appartamento ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 175, piano T.....	135
Bene N° 14 - Appartamento ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 175, piano S1-1-2.	136
Bene N° 15 - Garage ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 175, piano S1.....	136
Bene N° 16 - Magazzino ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 175, piano T.....	136
Bene N° 17 - Tettoia ubicata a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 175, piano T.....	136

Bene N° 18 - Magazzino ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 175, piano T.....	137
Bene N° 19 - Terreno ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 175	137
Bene N° 20 - Terreno ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 175	137
Bene N° 21 - Terreno ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 175	137
Stato di occupazione	137
Bene N° 13 - Appartamento ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 175, piano T.....	137
Bene N° 14 - Appartamento ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 175, piano S1-1-2.	138
Bene N° 15 - Garage ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 175, piano S1.....	138
Bene N° 16 - Magazzino ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 175, piano T.....	139
Bene N° 17 - Tettoia ubicata a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 175, piano T.....	140
Bene N° 18 - Magazzino ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 175, piano T.....	140
Bene N° 19 - Terreno ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 175	141
Bene N° 20 - Terreno ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 175	141
Bene N° 21 - Terreno ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 175	141
Provenienze Ventennali.....	142
Bene N° 13 - Appartamento ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 175, piano T.....	142
Bene N° 14 - Appartamento ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 175, piano S1-1-2.	143
Bene N° 15 - Garage ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 175, piano S1.....	143
Bene N° 16 - Magazzino ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 175, piano T.....	143
Bene N° 17 - Tettoia ubicata a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 175, piano T.....	145
Bene N° 18 - Magazzino ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 175, piano T.....	145
Bene N° 19 - Terreno ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 175	145
Bene N° 20 - Terreno ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 175	145
Bene N° 21 - Terreno ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 175	146
Formalità pregiudizievoli.....	146
Bene N° 13 - Appartamento ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 175, piano T.....	146
Bene N° 14 - Appartamento ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 175, piano S1-1-2.	147
Bene N° 15 - Garage ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 175, piano S1.....	147
Bene N° 16 - Magazzino ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 175, piano T.....	147
Bene N° 17 - Tettoia ubicata a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 175, piano T.....	147
Bene N° 18 - Magazzino ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 175, piano T.....	148

Bene N° 19 - Terreno ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 175	148
Bene N° 20 - Terreno ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 175	148
Bene N° 21 - Terreno ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 175	148
Normativa urbanistica.....	148
Bene N° 13 - Appartamento ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 175, piano T.....	148
Bene N° 14 - Appartamento ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 175, piano S1-1-2.	149
Bene N° 15 - Garage ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 175, piano S1.....	149
Bene N° 16 - Magazzino ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 175, piano T.....	149
Bene N° 17 - Tettoia ubicata a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 175, piano T.....	149
Bene N° 18 - Magazzino ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 175, piano T.....	149
Bene N° 19 - Terreno ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 175	150
Bene N° 20 - Terreno ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 175	150
Bene N° 21 - Terreno ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 175	150
Regolarità edilizia.....	150
Bene N° 13 - Appartamento ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 175, piano T.....	150
Bene N° 14 - Appartamento ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 175, piano S1-1-2.	158
Bene N° 15 - Garage ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 175, piano S1.....	158
Bene N° 16 - Magazzino ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 175, piano T.....	159
Bene N° 17 - Tettoia ubicata a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 175, piano T.....	165
Bene N° 18 - Magazzino ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 175, piano T.....	166
Bene N° 19 - Terreno ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 175	166
Bene N° 20 - Terreno ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 175	167
Bene N° 21 - Terreno ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 175	167
Vincoli od oneri condominiali.....	168
Bene N° 13 - Appartamento ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 175, piano T.....	168
Bene N° 14 - Appartamento ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 175, piano S1-1-2.	168
Bene N° 15 - Garage ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 175, piano S1.....	168
Bene N° 16 - Magazzino ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 175, piano T.....	168
Bene N° 17 - Tettoia ubicata a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 175, piano T.....	169
Bene N° 18 - Magazzino ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 175, piano T.....	169
Bene N° 19 - Terreno ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 175	169

Bene N° 20 - Terreno ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 175	169
Bene N° 21 - Terreno ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 175	169
Lotto 5	170
Completezza documentazione ex art. 567	170
Bene N° 22 - Fondo ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Maurina n. SN.....	170
Bene N° 23 - Fondo ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Maurina n. SN.....	170
Bene N° 24 - Fondo ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Maurina n. SN.....	170
Titolarità.....	170
Bene N° 22 - Fondo ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Maurina n. SN.....	170
Bene N° 23 - Fondo ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Maurina n. SN.....	171
Bene N° 24 - Fondo ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Maurina n. SN.....	171
Confini	171
Bene N° 22 - Fondo ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Maurina n. SN.....	171
Bene N° 23 - Fondo ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Maurina n. SN.....	171
Bene N° 24 - Fondo ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Maurina n. SN.....	171
Consistenza	172
Bene N° 22 - Fondo ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Maurina n. SN.....	172
Bene N° 23 - Fondo ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Maurina n. SN.....	172
Bene N° 24 - Fondo ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Maurina n. SN.....	172
Cronistoria Dati Catastali.....	172
Bene N° 22 - Fondo ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Maurina n. SN.....	173
Bene N° 23 - Fondo ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Maurina n. SN.....	173
Bene N° 24 - Fondo ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Maurina n. SN.....	173
Dati Catastali.....	174
Bene N° 22 - Fondo ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Maurina n. SN.....	174
Bene N° 23 - Fondo ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Maurina n. SN.....	174
Bene N° 24 - Fondo ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Maurina n. SN.....	175
Precisazioni.....	175
Bene N° 22 - Fondo ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Maurina n. SN.....	175
Bene N° 23 - Fondo ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Maurina n. SN.....	176
Bene N° 24 - Fondo ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Maurina n. SN.....	176
Stato conservativo.....	176

Bene N° 22 - Fondo ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Maurina n. SN.....	176
Bene N° 23 - Fondo ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Maurina n. SN.....	176
Bene N° 24 - Fondo ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Maurina n. SN.....	176
Parti Comuni.....	176
Bene N° 22 - Fondo ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Maurina n. SN.....	176
Bene N° 23 - Fondo ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Maurina n. SN.....	177
Bene N° 24 - Fondo ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Maurina n. SN.....	178
Caratteristiche costruttive prevalenti	178
Bene N° 22 - Fondo ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Maurina n. SN.....	178
Bene N° 23 - Fondo ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Maurina n. SN.....	178
Bene N° 24 - Fondo ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Maurina n. SN.....	178
Stato di occupazione	178
Bene N° 22 - Fondo ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Maurina n. SN.....	178
Bene N° 23 - Fondo ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Maurina n. SN.....	179
Bene N° 24 - Fondo ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Maurina n. SN.....	179
Provenienze Ventennali.....	180
Bene N° 22 - Fondo ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Maurina n. SN.....	180
Bene N° 23 - Fondo ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Maurina n. SN.....	180
Bene N° 24 - Fondo ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Maurina n. SN.....	180
Formalità pregiudizievoli.....	181
Bene N° 22 - Fondo ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Maurina n. SN.....	181
Bene N° 23 - Fondo ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Maurina n. SN.....	182
Bene N° 24 - Fondo ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Maurina n. SN.....	182
Normativa urbanistica.....	182
Bene N° 22 - Fondo ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Maurina n. SN.....	182
Bene N° 23 - Fondo ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Maurina n. SN.....	183
Bene N° 24 - Fondo ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Maurina n. SN.....	183
Regolarità edilizia.....	183
Bene N° 22 - Fondo ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Maurina n. SN.....	183
Bene N° 23 - Fondo ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Maurina n. SN.....	184
Bene N° 24 - Fondo ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Maurina n. SN.....	184

Vincoli od oneri condominiali.....	185
Bene N° 22 - Fondo ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Maurina n. SN.....	185
Bene N° 23 - Fondo ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Maurina n. SN.....	185
Bene N° 24 - Fondo ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Maurina n. SN.....	185
Stima / Formazione lotti.....	185
Lotto 1	186
Lotto 2	189
Lotto 3	192
Lotto 4	196
Lotto 5	203
Riserve e particolarità da segnalare.....	205
Riepilogo bando d'asta.....	206
Lotto 1	206
Lotto 2	207
Lotto 3	209
Lotto 4	211
Lotto 5	214
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 133/2021 del R.G.E.....	217
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 122.000,00	217
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 299.000,00	219
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 157.000,00	221
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 373.000,00	224
Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 4.000,00	228

INCARICO

All'udienza del 23/11/2021, il sottoscritto Geom. Lovera Massimo Giuseppe, con studio in [REDACTED] - 12089 - Villanova Mondovì (CN), email [REDACTED] PEC [REDACTED] Tel. [REDACTED] Fax [REDACTED] veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 25/11/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 223, piano T.
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 223, piano S1-T-1.
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 223, piano T.
- **Bene N° 4** - Area urbana ubicata a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave SNC, piano T.
- **Bene N° 5** - Fabbricato rurale ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Maurina n. SN, piano S2-S1-T-1.
- **Bene N° 6** - Garage ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Maurina n. SN, piano S1.
- **Bene N° 7** - Magazzino ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Maurina n. SN, piano S1.
- **Bene N° 8** - Area urbana ubicata a Bagnolo Piemonte (CN) - via Maurina n. SN, piano T.
- **Bene N° 9** - Locale commerciale ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - [REDACTED] piano T.
- **Bene N° 10** - Laboratorio artigianale ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - P.zza San Pietro n. 2A, piano T.
- **Bene N° 11** - Appartamento ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - [REDACTED] piano S1-1.
- **Bene N° 12** - Appartamento ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - [REDACTED] piano 1-2.
- **Bene N° 13** - Appartamento ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 175, piano T.
- **Bene N° 14** - Appartamento ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 175, piano S1-1-2.
- **Bene N° 15** - Garage ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 175, piano S1.
- **Bene N° 16** - Magazzino ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 175, piano T.
- **Bene N° 17** - Tettoia ubicata a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 175, piano T.
- **Bene N° 18** - Magazzino ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 175, piano T.
- **Bene N° 19** - Terreno ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 175
- **Bene N° 20** - Terreno ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 175
- **Bene N° 21** - Terreno ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 175
- **Bene N° 22** - Fondo ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Maurina n. SN

- **Bene N° 23** - Fondo ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Maurina n. SN
- **Bene N° 24** - Fondo ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Maurina n. SN

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 223, PIANO T.

LOTTO1-A571-cf-f32, p92, s5. La descrizione è congiunta di altri beni nel medesimo lotto di vendita.

DESCRIZIONE GENERALE DEL CONTESTO E CONGIUNTA DI TUTTI I BENI E I LOTTI IN VENDITA.

- Gli immobili in vendita nella corrente asta giudiziaria, o meglio detto tutte le unità immobiliari di fabbricati diversi e costituenti i lotti in vendita, sono ubicati nel Comune di Bagnolo Piemonte in provincia di Cuneo e in confine con quella di Torino.

- Il territorio del Comune comprende una zona pianeggiante nella quale sorge il capoluogo, e una zona prealpina immediatamente ai piedi di rilievi montuosi. Oltre al concentrico sono centri abitati e frazioni: Villar, Villaretto, Montoso.

- Il territorio comunale si estende di poco oltre i 60 kmq. e conta una popolazione che sfiora i 6'000 abitanti. Il capoluogo è situato a 365 metri d'altitudine s.l.m.. I suoi abitanti sono chiamati bagnolesi.

- Nelle vicinanze sono i Comuni di Barge e Bibiana e la città di Saluzzo che è una delle sette sorelle della provincia di Cuneo. E' da dire, tuttavia, che Bagnolo P., rispetto alle altre città importanti della provincia di Cuneo, è più vicina a Pinerolo, dista circa 16 km. ed è la più grande città nelle vicinanze e che si trova in provincia di Torino.

- Nella zona prealpina del territorio comunale di Bagnolo P. è la località Montoso che è sede di sport invernali con presenza di una modesta stazione sciistica denominata Rucas Ski. In qualsiasi caso la zona offre possibilità a pratiche di scialpinismo e passeggiate con racchette da neve in inverno e, nella stagione estiva delle incantevoli passeggiate escursionistiche, trekking, mountain-bike, durante le quali attività in tutte le stagioni è possibile appagarsi a spettacolare vista sulle pianure del cuneese e del torinese. Sono presenti palestre naturali di roccia, area di lancio per parapendio e un'area Trial park. Particolari rilievi ad esempio: Punta Ostanetta (2375 mt.slm.), e il monte Frioland (2720 mt.slm.).

- L'attività prevalente del territorio comunale è dedicata all'agricoltura e alla frutticoltura. Importante attività sono le cave a cielo aperto in prevalenza nella zona di Montoso per l'estrazione della pietra di Bagnolo utilizzata in ambito edilizio; numerosi laboratori sparsi lungo le vie di accesso al paese, con i grossi depositi di blocchi, le attività degli scalpellini a ricavarne prevalentemente le "lose" utilizzate per i tradizionali manti di copertura dei tetti.

- Bagnolo Piemonte dista da Cuneo 58 km., Saluzzo Km. 25, Pinerolo km. 16, Torino km. 68, Barge km. 4.

- La cittadina è servita in prossimità da strade s.s. e provinciali, autolinee pubbliche, negozi di generi primari e supermercati; farmacie; scuole dalla materna alle medie inferiori; le scuole superiori a Saluzzo km. 25 e Pinerolo km. 18. Stazioni dei Vigili del Fuoco e Carabinieri a Barge km. 4,00.

---0---

LOTTO1. DESCRIZIONE DELLE U.I. IN VENDITA DI BENI N. 1,2,3,4 IN FABBRICATO STESSO CHE FORMANO IL LOTTO N. 1.

- Lotto1. Immobili in via Cave 223. A571; c.f.; f.32; p.92, s.5; p.92, s.8; p.92, s.9; p.90, s.1.

- Il fabbricato in vendita è unità abitativa con accessori che è contigua ad altre in complesso immobiliare ristrutturato negli anni 2000. Precisamente, le u.i., i beni, che costituiscono il lotto n.1 comprendono un alloggio al p.1 con accessori di locali sgombero al piano terreno e una cantina al piano primo sotterraneo (f.32, p.92 s. 8). Autorimessa al piano terreno (f.32, p.92, s.5). Nel lotto è anche censito al catasto fabbricati un alloggio bilocale al p.t. costituito da due vani e un bagno (f.32, p.92, s. 9); questa u.i., sub. 9, non può coesistere urbanisticamente per il motivo che è di altezza inferiore a mt. 2,70 e quindi non possono costituire vani principali abitabili. Agli atti del Comune tutto il piano terreno è denunciato nelle pratiche edilizie come magazzino.

- Nel lotto in vendita è compresa un'area urbana (f. 32, p. 90 s. 1) che sul posto e al sopralluogo giudiziario è costituita da una strada asfaltata che è in parte utilizzata come passaggio pedonale e carraio anche da altri terzi a raggiungere fondi e fabbricati e, in parte è un'area a parcheggio e di manovra. La predetta area urbana è posta al di fuori del muriccio di recinzione che comprende le u.i. di part. 92, sub. 5,8,9 prima descritte e da essa, dall'area urbana, è possibile accedere agli ingressi del fabbricato di fgl. 32 part. 92.
- E' precisato che, fgl. 32 part. 92 sub. 1, è un b.c.n.c. anche ad altri terzi aventi diritto.

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

- CAPITOLO CONGIUNTO DI TUTTI I BENI E I LOTTI DELLA CONSULENZA.

*** * ***

SOPRALLUOGO IMMOBILI PIGNORATI AVVENUTO IN DATA 11/02/2022 PER GLI IMMOBILI DI ES.IMM. N. 133/2021 E, IN DATA 05/08/2022 PER GLI IMMOBILI DI ES.IMM. N. 53/2022 RIUNITA.

- La sottostante esposizione al sopralluogo immobili è congiunta di interesse di tutti i beni delle procedure esecutive riunite.

- E' da dire a premessa che, all'es.imm.n. 133/2022 e agli stessi soggetti esecutati è sopraggiunta l'es.imm. n. 53/2022 di altri immobili, quest'ultima procedura esecutiva è stata dal Giudice riunita alla prima nell'ordine di tempo dell'apertura.

- Le ispezioni agli immobili pignorati sono avvenuti con due distinti sopralluoghi, nelle date del 11/02/2022 e 05/08/2022. Nelle ambedue circostanze le operazioni con i soggetti esecutati sono state condotte in modi cordiali e di fattive collaborazioni.

- Previ avvisi con lettere raccomandate ai soggetti esecutati, e tramite pec agli avvocati domiciliatari del procedimento, il sopralluogo degli immobili ricompresi nell'es.imm.n. 133/2021 è avvenuto in data 11/02/2022. Previ accordi telefonici con i soggetti esecutati, e tramite avviso nelle segnalazioni del C.T.U. del 25/07/2022 in atti di causa agli avvocati domiciliatari del procedimento, il sopralluogo degli immobili ricompresi nell'es.imm.n. 53/2022 è avvenuto in data 05/08/2022.

- In entrambi gli avvenimenti è stato redatto processo verbale. Il primo documento del 11/02/2022 con numero due appendici è stato sottoscritto dal soggetto esecutato maschio, dal custode giudiziario intervenuto e, dalla nuora dei soggetti esecutati che abita negli immobili di via Maurina che sono richiamati lotto B sul processo verbale. Il secondo documento del 05/08/2022 con numero una appendice è stato sottoscritto da entrambi i soggetti esecutati.

- I verbali ai sopralluoghi sono nel fascicolo giudiziario in atti di causa e a sola disposizione del Giudice e dei legali. Il primo verbale di es.imm.n. 133/2021 è stato depositato in data 12/02/2022 con busta n. 107876858. Il secondo verbale di es.imm.n. 53/2022 è stato depositato in data 11/08/2022 con busta n. 115400277 in allegato ad altre segnalazioni del c.t.u.. E' precisato che nelle stesse e predette segnalazioni è anche allegato il verbale al rilievo topografico eseguito il 09/06/2022 per la redazione di TF autorizzato dal Giudice e necessario agli immobili di [REDACTED]

ANNOTAZIONI SCRITTE NEGLI ATTI DI VERBALE AL SOPRALLUOGO E RILEVANTI DI PUBBLICA MENZIONE SONO DI SEGUITO TESTUALMENTE RIPORTATI.

- Testuale: "Il sopralluogo, o meglio detto le visite dei terreni e dei suoli e dell'area dove sorge/sorgono il/i fabbricato/i e le u.i. pignorate sono state eseguite a vista e i soprasuoli sono risultati liberi da presenze di rifiuti di qualsiasi genere tossici o nocivi tali da richiedere la bonifica. - In tutti i terreni/suoli non sono stati effettuati ispezioni e sondaggi nel sottosuolo e neppure infra le opere murarie e compimenti edilizi e loro interstizi in generi in quanto non si hanno a disposizione strumentazioni e macchinari atti a tali scopi, vale adire che non sono stati possibili e non sono stati accertati a verifica di eventuali occultamenti di rifiuti materiali e/o sostanza tossiche o nocive tali da richiedere la bonifica." La predetta annotazione è congiunta dei terreni e fabbricati tutti ricompresi nell'Es.Imm.N. 133/2021 e nell'Es.Imm.N. 53/2022 riunita.

- Lotto1. Immobili in via Cave 223. A571; c.f.; f.32; p.92, s.5; p.92, s.8; p.92, s.9; p.90, s.1.

Testuale: "Fabbricato abitato (via Cave) ex nuora dei soggetti esegutati che è separata da [REDACTED] Sig.ra [REDACTED] (n. 1980) con i rispettivi figli [REDACTED] n. 13/11/2012, [REDACTED] 15/12/2015. No contratto di affitto."

- Lotto2. Immobili in via Maurina. A571; c.f.; f.31; p.639 s.1; p.639, s.2; p.639, s.3; p.640.

Testuale: " Fabbricato abitato da figlio esegutati Sig. [REDACTED] e moglie [REDACTED] e figli [REDACTED] [REDACTED] 29/10/2002 e [REDACTED] 22/11/2004. E' dichiarato che la Sig.ra [REDACTED] nata a Torino (TO) il 04/06/1973 possiede patologia di sclerosi multipla RRMM diagnosticato a Giugno 2007. No contratto di affitto. - L'esecutato dichiara che il pozzo denunciato con pratica scia del 18/05/2005 prot.n. 8110 intestata al coniuge e agli atti del Comune, in realtà il pozzo è stato costruito sul terreno di pertinenza del fabbricato di part. 638 e l'utilizzo è solo di quest'ultimo immobile (la part. 136 indicata sull'atto scia era prima del frazionamento dei lotti)." E' precisato che il fabbricato di part. 638 del fgl. 31 di Bagnolo Piemonte è con altra procedura esecutiva N. 154/2020.

- Lotto3. Immobili in [REDACTED] A571; c.f.; f.18; p.94, s.1; p.94, s.2, graffato p.781, s.1; p.94, s.3, graffato p.781, s.2; p.94, s.4, graffato p.781, s.3.

Testuale: "Il fabbricato non è occupato, è libero. - L'esecutato dichiara di avere diritto alla corte e al pozzo individuato sulla part. 91 (ex 63 all'impianto catastale). Suddetto pozzo non è stato possibile ispezionarlo all'interno, tuttavia è chiuso e protetto da piastra in cemento e chiusino circolare, anche quest'ultimo in cemento, che sono posti a raso del piano del cortile e contro il fabbricato in proprietà. Ad oggi presentano solida protezione a evitare cadute anche accidentali al suo interno; apparentemente sono solidi anche al transito veicolare e non solo a quello pedonale. - Due finestre (P.1 e P.2) di w.c. e bagni in confine con part. 99 sono state trovate occluse murate contro e dal loro esterno con pannelli di tipo carton-gesso e intonacate su tutta la parete all'esterno del fabbricato. Dei fatti il soggetto esegutato dichiara di non avere rilasciato alcuna autorizzazione a terzi della loro occlusione, e che all'atto dell'acquisto del fabbricato avvenuto a decorrenza in data 18/01/2010 e anche negli anni successivi le aperture finestrate erano libere di arie e di affaccio.". Deve essere precisato che del pozzo menzionato dal soggetto esegutato sulla part. 91 (ex 63 all'impianto catastale) e che è individuato nel vicolo che diparte da [REDACTED] non è stata trovata menzione in atti di tale diritto, invece e in qualsiasi caso il transito pedonale e carraio nel vicolo deve essere consentito a pratiche di accessi e recessi per i motivi che ad esso, al vicolo, sono presenti e prospicienti degli ingressi pedonali e carraio.

- Lotto4. Immobili in via Cave 175. Casa di abitazione rurale. A571; c.f.; f.32; p.809, s.2; p.809, s.3; p.809, s.4. Fabbricati strumentali di azienda. A571; c.f.; f.32; p.808, s.2; p.808, s.3; p.808, s.4. Terreni. A571; c.t.; f.32; p.71; p.74; p.75.

- IMMOBILI DI PART. 809. Testuale: "occupati si dai soggetti esegutati - [REDACTED] - [REDACTED] M..

- "Il soggetto esegutato [REDACTED] dichiara che l'alloggio al piano terreno (rialzato, 809 sub. 2) era ed è in realtà e agli atti comunali un magazzino, il predetto livello di piano è stato successivamente disposto ad appartamento ad alloggiare il proprio Padre negli ultimi anni di vita. - Al piano secondo-sottotetto e al suo interno sono presenti tramezzature, p. 809 sub. 3. - All'interno dell'area a giardino del fabbricato Part. 809 è ricompresa entro la recinzione muricchio in c.a. ove è il cancello d'ingresso, una parte di superficie che al c.t. è censita al fgl. 32 part. 795, ha. 00.02.43, qualità strada privata, e a partita 2. Di fatto e sul posto non è in comunione perché all'interno del cortile recintato non concede accesso ad altre proprietà a causa di modificazioni apparenti dello stato dei luoghi. La strada asfaltata esterna, che è parte di superficie di part. 795 e tutta part. 594, ha. 00.00.06, prato irriguo cl. 3, sono ad evidente servitù di passaggio a terzi. F. 32 Part. 795 e 594 sono di proprietà per l'intero di [REDACTED]

- E' precisato che la predetta menzione di proprietà per l'intero è in capo al soggetto esegutato maschio.

- E' precisato che, la part. 594, fgl. 32, c.t., qualità prato irriguo arborato, cl. 3, ha. 00.00.06, intestata di proprietà per l'intero al soggetto esegutato maschio [REDACTED] non è stata pignorata e di conseguenza non è in vendita nella corrente procedura esecutiva.

- E' precisato che, la part. 795, fgl. 32, c.t., qualità Strada Privata, cl. -, ha. 00.02.43, non è stata pignorata perché iscritta a partita 2 (accessori comuni ad enti rurali o ad enti rurali ed urbani), tuttavia è accertato agli atti del catasto che la proprietà per l'intero è ricondotta nell'immissione del possesso al soggetto esegutato maschio [REDACTED] a decorrenza dal 19/01/2007 con atto pubblico di compravendita a rogito Notaio Pier Carlo CALIGARIS con sede in Torino (TO), rep.304578.

- IMMOBILI DI PART. 808. Testuale: "occupati si dai soggetti esegutati: Ditta s.r.l. [REDACTED] S.r.l. No contratto di affitto.". Diversamente, in rimando al capitolo di "stato di occupazione" e a migliori dettagli, è emerso un contratto di locazione in corso di validità e non ancora scaduto sugli immobili fgl. 32 part. 808 ai sub. 2 e sub. 3, rispettivamente magazzino e tettoia. Altre annotazioni sul verbale al sopralluogo, testuale: "E' presente un pozzo artesiano che è denunciato in atti comunali essere realizzato su part. ex 77 (adesso part. 808). - Una modesta tettoia con struttura in ferro, che è a prolungamento della tettoia in c.a. prefabbricata a sud/est e afgli atti catastali Fgl. 32 Part. 808 sub. 3, non è denunciata agli atti comunali. - Il fabbricato a magazzino agli atti del catasto Fgl. 32 Part. 808 Sub. 4 non è denunciato agli atti del Comune."

- TERRENI FGL. 32, PART. 71, 74, 75. Trattasi di terreni in unico corpo che sono confinanti con part. 808 nella sua linea di confine di estremo sud/est con part. 75.

- Lotto5. Terreni in via Maurina. A571; c.t.; f.31; p.635; p.637; p.641.

Testuale: "occupati si dal figlio del soggetto esegutato - [REDACTED] No contratto affitto." Altro testuale: "sulla part. 637 fgl. 31 è presente un bombolone del gas interrato che è a servizio del fabbricato di part. 638 f 31 e che è, il predetto fabbricato (part. 638 f 31), di proprietà [REDACTED] e con altra esecuzione Immobiliare N. 154/2020 R.G." E' precisato che la proprietà del fabbricato nella procedura N. 154/2020 è dello stesso soggetto esegutato di questa corrente di lotto 5.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 223, PIANO S1-T-1.

LOTTO1-A571-cf-f32, p92, s8. La descrizione è congiunta di altri beni in unico corpo nel medesimo lotto di vendita.

- Descrizione congiunta del lotto 1. Rimanda al capitolo stesso del Bene n. 1.

---o---

- Il sopralluogo immobili pignorati è capitolo congiunto di tutti i beni e i lotti della consulenza. Rimanda al lotto 1, capitolo stesso del Bene n. 1, nelle note.

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

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 223, PIANO T.

LOTTO1-A571-cf-f32, p92, s9. La descrizione è congiunta di altri beni in unico corpo del medesimo lotto di vendita.

- Descrizione congiunta del lotto 1. Rimanda al capitolo stesso del Bene n. 1.

---o---

- Il sopralluogo immobili pignorati è capitolo congiunto di tutti i beni e i lotti della consulenza. Rimanda al lotto 1, capitolo stesso del Bene n. 1, nelle note.

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

BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE SNC, PIANO T.

LOTTO1-A571-cf-f32, p90, s1. La descrizione è congiunta di altri beni in unico corpo del medesimo lotto di vendita.

- Descrizione congiunta del lotto 1. Rimanda al capitolo stesso del Bene n. 1.

---o---

- Il sopralluogo immobili pignorati è capitolo congiunto di tutti i beni e i lotti della consulenza. Rimanda al lotto 1, capitolo stesso del Bene n. 1, nelle note.

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

BENE N° 5 - FABBRICATO RURALE UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA MAURINA N. SN, PIANO S2-S1-T-1.

LOTTO2-A571-cf-f31, p639, s1. La descrizione è congiunta di altri beni nel medesimo lotto di vendita.

DESCRIZIONE GENERALE DEL CONTESTO E CONGIUNTA DI TUTTI I BENI E I LOTTI IN VENDITA.

- Le descrizione generale del contesto è congiunta di tutti i beni e i lotti in vendita ed è rimandata al capitolo stesso di Dati generali e ubicazione del Bene n. 1 del lotto 1.

---o---

LOTTO2. DESCRIZIONE DELLE U.I. IN VENDITA CHE IN UNICO CORPO COSTITUISCONO IL FABBRICATO DEL LOTTO N. 2.

- E' da dire a premessa che il fabbricato è una casa di abitazione rurale con annesso magazzino agricolo concessi di edificazione con atto di vincolo al mantenimento della destinazione d'uso. Dettagli in merito sono rimandati al capitolo di regolarità edilizia.

- Il lotto è ubicato nella toponomastica del Comune di Bagnolo Piemonte in via Maurina, situato in area agricola e distaccato, tuttavia nelle vicinanze, della strada a maggiore scorrimento di via Cave, il complesso in vendita dista circa due chilometri dal centro urbano del Comune.

- La costruzione è a nuovo di epoca anni 2000, è libero su quattro lati e con apprezzabile area a giardino pertinenziale esclusiva e recintata.

- Costituito di quattro piani: due entro terra e due fuori terra. Al piano secondo sotterraneo è una cantina. Al piano primo sotterraneo è l'autorimessa e locali accessori. Al piano terreno sono disposti i locali a giorno e di servizio. Al piano primo sono camere a letto e di servizio.

- E' di ottime finiture sia all'esterno che all'interno. Nell'insieme è di gradevole presenza.

- All'esterno il fabbricato è tinteggiato. La superficie libera del lotto a giardino è recintata e dispone anche entro l'area dei muri di contenimento terreno a costituire viabilità interna carraia e pedonale a partire da un ingresso esterno costituito da un cancello in ferro. Il sedime della viabilità interna è inghiaiaata, una parte dell'area di manovra innanzi la parete libera del primo piano interrato ove è l'ingresso all'autorimessa è a selciato sistemato con blocchetti a pavé in cemento. Buona parte dei muri di contenimento e recinzione sono rivestiti in pietre e sono sormontati da cancellate metalliche di protezione. Il giardino a prato verde è impreziosito da flora di tipica da ornamento, tuttavia senza troppi eccessi.

- All'interno è una buona disposizione dei locali. L'insieme dell'abitazione è di gradevole presenza e con ottime finiture. I locali accessori dei piani interrati sono finiti con pavimenti, intonaci e pareti tinteggiate, serramenti di buona fattura, impianti tecnologici principali funzionanti. I locali principali di abitazione a giorno sono disposti al piano terreno e costituiti: all'ingresso da uno spazioso soggiorno e un locale a cucina che è diviso da un ampio varco murario, vale a dire senza un infisso interno; un disimpegno separa i predetti locali da un funzionale w.c.-bagno e una scala di accesso ai piani sotterranei. A raggiungere il piano primo è una scala realizzata in acciaio e a vista posta nel vano a soggiorno. Al piano primo la scala giunge a un disimpegno che organizza l'ingresso a due camere, un bagno, un locale accessorio/sottotetto che di fatto al sopralluogo è stato visto adibito a camera, e un balcone che è stato chiuso a veranda con degli infissi e vetri.

---0---

- Il sopralluogo immobili pignorati è capitolo congiunto di tutti i beni e i lotti della consulenza. Rimanda al lotto 1, capitolo stesso del Bene n. 1, nelle note.

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

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA MAURINA N. SN, PIANO S1.

LOTTO2-A571-cf-f31, p639, s2. La descrizione è congiunta di altri beni in unico corpo nel medesimo lotto di vendita.

- Descrizione congiunta del lotto 2. Rimanda al capitolo stesso del Bene n. 5.

---0---

- Il sopralluogo immobili pignorati è capitolo congiunto di tutti i beni e i lotti della consulenza. Rimanda al lotto 1, capitolo stesso del Bene n. 1, nelle note.

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

BENE N° 7 - MAGAZZINO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA MAURINA N. SN, PIANO S1.

LOTTO2-A571-cf-f31, p639, s3. La descrizione è congiunta di altri beni in unico corpo nel medesimo lotto di vendita.

- Descrizione congiunta del lotto 2. Rimanda al capitolo stesso del Bene n. 5.

---0---

- Il sopralluogo immobili pignorati è capitolo congiunto di tutti i beni e i lotti della consulenza. Rimanda al lotto 1, capitolo stesso del Bene n. 1, nelle note.

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

BENE N° 8 - AREA URBANA UBICATA A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA MAURINA N. SN, PIANO T.

LOTTO2-A571-cf-f31, p640. La descrizione è congiunta di altri beni in unico corpo nel medesimo lotto di vendita.

- Descrizione congiunta del lotto 2. Rimanda al capitolo stesso del Bene n. 5.

---0---

- Il sopralluogo immobili pignorati è capitolo congiunto di tutti i beni e i lotti della consulenza. Rimanda al lotto 1, capitolo stesso del Bene n. 1, nelle note.

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

BENE N° 9 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - [REDAZIONE] PIANO T.

LOTTO3-A571-cf-f18, p94, s1. La descrizione è congiunta di altri beni nel medesimo lotto di vendita.

DESCRIZIONE GENERALE DEL CONTESTO E CONGIUNTA DI TUTTI I BENI E I LOTTI IN VENDITA.

- Le descrizione generale del contesto è congiunta di tutti i beni e i lotti in vendita ed è rimandata al capitolo stesso di Dati generali e ubicazione del Bene n. 1 del lotto 1.

---0---

LOTTO3. DESCRIZIONE DELLE U.I. IN VENDITA CHE IN UNICO CORPO COSTITUISCONO IL FABBRICATO DEL LOTTO N. 3.

- Lotto costituito da intero stabile da cielo a terra che è contiguo ad altri di terzi e ubicato in fronte alla piazza principale del paese, la [REDAZIONE] sede della Chiesa cattolica e della isolata torre campanaria. Situato nel centro storico e in posizione cruciale del paese.

- Della data precisa della costruzione non è stato possibile risalire, tuttavia agli atti del catasto le planimetrie recano la data di redazione e presentazione nell'anno 1940. E' un fabbricato vetusto del quale agli atti del Comune è una pratica edilizia presentata nell'anno 1963 per la richiesta di sopraelevazione del tetto. Altra pratica successiva per ristrutturazione non ha avuto seguito.

- L'intero stabile in vendita è in evidente stato di inutilizzo da tempo indeterminato.

- Il fabbricato è composto di singole u.i. disposte in un piano interrato e di tre fuori terra. Al piano interrato sono delle cantine, che occupano in estensione solo in parte della superficie di quella che soprastante è coperta dai piani superiori, e alle quali si accede da unico accesso dall'esterno e dal cortile interno comune ad altri terzi tramite una scala; è precisato che è il cortile interno che è comune ad altri terzi e non la scala che consente accesso alle cantine. Al piano terreno è un locale commerciale con accesso diretto dalla pubblica [REDAZIONE] e, il retro bottega sono degli accessori al predetto locale principale ai quali si accede anche dal cortile interno comune ad altri terzi, come sottostante è a maggiori dettagli. Ai piani superiori, ai piani primo e secondo, sono un alloggio per ogni piano ai quali alla data del sopralluogo è stato possibile accedere dall'ingresso del fabbricato di part. 95 che è posto affacciato la pubblica [REDAZIONE] e, dall'interno a raggiungere il piano primo e a percorrere un balcone che è prospiciente il cortile interno in comunione con altri; maggiori dettagli alla voce di precisazioni.

- Il locale commerciale al piano terreno possiede l'ingresso principale fronteggiante la [REDAZIONE] ad evidenze sul posto e ad informazioni era un tempo adibito a panetteria per la produzione e vendita diretta. L'anzidetta condizione è mostrata nel locale di retro bottega adibito a pastino per la presenza di un forno a legna realizzato in muratura in opera, il manufatto è esteso sul piano ed è di notevoli dimensioni a occupare buona parte di superficie dell'ambiente. E' precisato che allo stadio del sopralluogo il locale a negozio, o meglio

detto il suo retro bottega ad essa direttamente collegato, è stato trovato con la porta che accede al pastino occlusa murata. Dal locale a pastino è dato accesso ad altro ambiente adibito a spogliatoio e, a proseguire in oltre è un locale di deposito. Il locale a pastino e forno che era adibito alla produzione del pane e i suoi accessori hanno anche ingresso tramite delle porte rivolte verso l'esterno e al vicolo che diparte da [REDACTED] è confinante con l'immobile in vendita e si sviluppa su particelle catastali di terzi. E' da dire inoltre che il locale di deposito al p.t., al quale dall'interno si accede dal locale spogliatoio, possiede un accesso dall'area interna al vicolo e tramite una porta basculante in metallo tipica per autorimesse.

- Gli alloggi del piano primo e secondo piano fruiscono di affacci diretti su [REDACTED] altri sono rivolti verso il vicolo che diparte dalla piazza stessa e, altri ancora sono orientati verso il cortile interno.

- All'alloggio del piano primo vi si accede attraversando un balcone posto al piano primo sulla proprietà di altri terzi e che è, il balcone, prospiciente il cortile interno comune con altri terzi. L'ingresso è volto ad un locale a soggiorno con angolo a cucina, dal quale vano è concesso direttamente accesso tramite porte ad altre due distinte camere, vale a dire che i tre vani sono posti di filata e tra essi comunicanti senza interposti disimpegni. Sul balcone prospiciente il cortile interno comune sono presenti due w.c. ai quali si accede direttamente dal balcone stesso. Al piano primo è ancora un'ampia camera alla quale è possibile entrarvi solo dal balcone, e non da altre porte direttamente dall'interno degli altri vani dell'alloggio. La camera affaccia di aria e luce tramite porta di un piccolo poggiolo e rivolte al vicolo.

Dall'interno della predetta camera è dato accesso ad una legnaia, così censita pregressa a catasto, che è posta soprastante il locale di deposito del p.t.

- All'alloggio del piano secondo vi si accede da una scala esterna che diparte dal balcone del piano primo e che è prospiciente al cortile interno. La porta d'ingresso è in simmetria verticale con quella del piano primo e accede ad un corridoio a disimpegno di tre vani. Uno dei vani è a soggiorno con angolo a cucina. Da uno degli altri due vani è concesso accesso diretto ad un disimpegno di un'altra camera e di un w.c.-bagno. Sul balcone prospiciente il cortile interno comune sono due locali a ripostiglio ai quali è possibile accedere solamente dal balcone stesso.

---o---

- Il sopralluogo immobili pignorati è capitolo congiunto di tutti i beni e i lotti della consulenza. Rimanda al lotto 1, capitolo stesso del Bene n. 1, nelle note.

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

BENE N° 10 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - P.ZZA SAN PIETRO N. 2A, PIANO T.

LOTTO3-A571-cf-f18, p94, s2, graffato f18, p781, s1. La descrizione è congiunta di altri beni in unico corpo nel medesimo lotto di vendita.

- Descrizione congiunta del lotto 3. Rimanda al capitolo stesso del Bene n. 9.

---o---

- Il sopralluogo immobili pignorati è capitolo congiunto di tutti i beni e i lotti della consulenza. Rimanda al lotto 1, capitolo stesso del Bene n. 1, nelle note.

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

**BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - [REDACTED]
[REDACTED] PIANO S1-1.**

LOTTO3-A571-cf-f18, p94, s3, graffato f18, p781, s2. La descrizione è congiunta di altri beni in unico corpo nel medesimo lotto di vendita.

- Descrizione congiunta del lotto 3. Rimanda al capitolo stesso del Bene n. 9.

---0---

- Il sopralluogo immobili pignorati è capitolo congiunto di tutti i beni e i lotti della consulenza. Rimanda al lotto 1, capitolo stesso del Bene n. 1, nelle note.

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

**BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - [REDACTED]
[REDACTED] PIANO 1-2.**

LOTTO3-A571-cf-f18, p94, s4, graffato f18, p781, s3. La descrizione è congiunta di altri beni in unico corpo nel medesimo lotto di vendita.

- Descrizione congiunta del lotto 3. Rimanda al capitolo stesso del Bene n. 9.

---0---

- Il sopralluogo immobili pignorati è capitolo congiunto di tutti i beni e i lotti della consulenza. Rimanda al lotto 1, capitolo stesso del Bene n. 1, nelle note.

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

**BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 175,
PIANO T.**

LOTTO4-A571-cf-f32, p809, s2. La descrizione è congiunta di altri beni nel medesimo lotto di vendita.

DESCRIZIONE GENERALE DEL CONTESTO E CONGIUNTA DI TUTTI I BENI E I LOTTI IN VENDITA.

- Le descrizione generale del contesto è congiunta di tutti i beni e i lotti in vendita ed è rimandata al capitolo stesso di Dati generali e ubicazione del Bene n. 1 del lotto 1.

---0---

LOTTO4. DESCRIZIONE DELLE U.I. COSTITUENTI INTERO DI IMMOBILI IN VENDITA DEL LOTTO N. 4.

- Il lotto 4 è costituito da fabbricati di intera consistenza e di terreni, l'insieme del complesso immobiliare è in unico corpo. Distanza circa 1,5 Km. dal centro urbano di Bagnolo P.te.

- L'immobile di intera consistenza e libero su quattro lati, f. 32 p. 809 tutti i subalterni, è un fabbricato di abitazione rurale con annesso magazzino. Di fatto e sul posto è stato osservato che il magazzino al piano rialzato, o piano terreno come censito agli atti catastali, è piuttosto un alloggio speculare a quello del piano

primo, è realizzato illecito nella disposizione interna e di destinazione d'uso. Così come il piano secondo sottotetto il quale, in luogo di spazio tecnico a cellura come rappresentato sul progetto, al sopralluogo è stato osservato tramezzato e rifinito ad ottenere dei locali di tipo accessori. Dettagli al capitolo di regolarità edilizia.

- Ognuno degli alloggi speculari, al p.t. e p.1, sono collegati da un vano scala comune e così composti: quattro vani abitabili di cui uno a cucina, un w.c.-bagno, distinti balconi su tre lati. L'ingresso è diretto ad uno dei vani a soggiorno.

- Al piano interrato è una sola autorimessa e altri locali accessori: cantina, sgombero, cantina, centrale termica.

- Il fabbricato nel complesso è di gradevole presenza e in buono stato conservativo sia all'esterno che all'interno.

- Altri fabbricati in c.a. prefabbricati costruiti contigui e di filata, nel loro insieme liberi su quattro lati, appaiono un magazzino agricolo e una tettoia agricola aperta. A catasto f. 32 p. 808 s. 2 e s. 3. Gli immobili osservano tipici capannoni prefabbricati, non sono tinteggiati, e non possiedono opere di finiture di particolari rilievi.

---o---

- Il sopralluogo immobili pignorati è capitolo congiunto di tutti i beni e i lotti della consulenza. Rimanda al lotto 1, capitolo stesso del Bene n. 1, nelle note.

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

BENE N° 14 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 175, PIANO S1-1-2.

LOTTO4-A571-cf-f32, p809, s3. La descrizione è congiunta di altri beni nel medesimo lotto di vendita.

- Descrizione congiunta del lotto 4. Rimanda al capitolo stesso del Bene n. 13.

---o---

- Il sopralluogo immobili pignorati è capitolo congiunto di tutti i beni e i lotti della consulenza. Rimanda al lotto 1, capitolo stesso del Bene n. 1, nelle note.

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

BENE N° 15 - GARAGE UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 175, PIANO S1.

LOTTO4-A571-cf-f32, p809, s4. La descrizione è congiunta di altri beni nel medesimo lotto di vendita.

- Descrizione congiunta del lotto 4. Rimanda al capitolo stesso del Bene n. 13.

---o---

- Il sopralluogo immobili pignorati è capitolo congiunto di tutti i beni e i lotti della consulenza. Rimanda al lotto 1, capitolo stesso del Bene n. 1, nelle note.

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

BENE N° 16 - MAGAZZINO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 175, PIANO T.

LOTTO4-A571-cf-f32, p808, s2. La descrizione è congiunta di altri beni nel medesimo lotto di vendita.

- Descrizione congiunta del lotto 4. Rimanda al capitolo stesso del Bene n. 13.

---0---

- Il sopralluogo immobili pignorati è capitolo congiunto di tutti i beni e i lotti della consulenza. Rimanda al lotto 1, capitolo stesso del Bene n. 1, nelle note.

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

BENE N° 17 - TETTOIA UBICATA A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 175, PIANO T.

LOTTO4-A571-cf-f32, p808, s3. La descrizione è congiunta di altri beni nel medesimo lotto di vendita.

- Descrizione congiunta del lotto 4. Rimanda al capitolo stesso del Bene n. 13.

---0---

- Il sopralluogo immobili pignorati è capitolo congiunto di tutti i beni e i lotti della consulenza. Rimanda al lotto 1, capitolo stesso del Bene n. 1, nelle note.

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

BENE N° 18 - MAGAZZINO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 175, PIANO T.

LOTTO4-A571-cf-f32, p808, s4. La descrizione è congiunta di altri beni nel medesimo lotto di vendita.

- Descrizione congiunta del lotto 4. Rimanda al capitolo stesso del Bene n. 13.

---0---

- Il sopralluogo immobili pignorati è capitolo congiunto di tutti i beni e i lotti della consulenza. Rimanda al lotto 1, capitolo stesso del Bene n. 1, nelle note.

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

BENE N° 19 - TERRENO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 175

- Bene n. 19, f. 32, p.71.

LOTTO4-A571-ct-f.32, p.71, p.74, p.75.

TERRENI.

- I terreni censiti al c.t. f. 32 p. 71, 74 e 75 sono contigui a formare unico corpo. Sono anche in unico corpo con le part. 808 e 809 a formare il lotto 4 di vendita.

- La part. 75 è quella che confina direttamente con la part. 808. Le part. 74 e 75 sono contigue e pianeggianti e sono in continuità dello stesso livello del piano di campagna della part. 808.

- La part. 71 è direttamente contigua alla part. 74 ed è a quota inferiore rispetto alle altre predette e si estende fino al confine del torrente Grana.

- Allo stadio del sopralluogo è osservato che per raggiungere la part. 71 è necessario attraversare il suolo della superficie libera delle altre particelle di questo lotto 4 in vendita. E' precisato che i terreni e tutto il lotto 4 non sono stati oggetto ad operazioni topografiche di riconfinazioni. Per raggiungere pedonalmente il terreno di part. 71, che è a quota più bassa rispetto alle altre particelle, sono osservati in zona approssimata al confine tra le part. 74 e 71, un muro e/o tratti di muro di contenimento del terreno e una scala in ferro zincato fissata a terra e scoperta delle quali opere non sono rilevate pratiche edilizie in atti; della data della loro realizzazione non si è potuti risalire con certezza. Il terreno di part. 71 al sopralluogo è mostrato a prato falciato e con presenza di alcuni alberi, l'accesso carraio è consentito percorrendo gli altri fondi del lotto4 in vendita.

- Allo stadio del sopralluogo parte di suolo delle part. 74 e 75 sono state trovate con selciato bitumato in continuità di quello dell'area libera di part. 808 e, l'estensione parzialmente ingombra a deposito di materiali di vario genere riconducibili ad attività per costruzioni edili.

---o---

- Il sopralluogo immobili pignorati è capitolo congiunto di tutti i beni e i lotti della consulenza. Rimanda al lotto 1, capitolo stesso del Bene n. 1, nelle note.

- Il sopralluogo alle opere di difesa spondale lungo il torrente Grana e muro di contenimento non è stato eseguito, non è dato a sapere la regolarità delle opere e lo stato di conservazione. Tuttavia dell'accertamento in Comune non sono stati segnalati atti di contestazioni.

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

BENE N° 20 - TERRENO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 175

- Bene n. 20, f. 32, p.74.

LOTTO4-A571-ct-f.32, p.71, p.74, p.75.

TERRENI.

- Congiunta dei Beni n. 19, 20, 21. Rimanda al capitolo stesso di Descrizione del Bene n. 19, lotto 4.

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

BENE N° 21 - TERRENO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 175

- Bene n. 21, f. 32, p.75.

LOTTO4-A571-ct-f.32, p.71, p.74, p.75.

TERRENI.

- Congiunta dei Beni n. 19, 20, 21. Rimanda al capitolo stesso di Descrizione del Bene n. 19, lotto 4.

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

BENE N° 22 - FONDO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA MAURINA N. SN

LOTTO5-A571-ct-f31, p635. La descrizione è congiunta di altri beni nel medesimo lotto di vendita.
DESCRIZIONE GENERALE DEL CONTESTO E CONGIUNTA DI TUTTI I BENI E I LOTTI IN VENDITA.

- Le descrizione generale del contesto è congiunta di tutti i beni e i lotti in vendita ed è rimandata al capitolo stesso di Dati generali e ubicazione del Bene n. 1 del lotto 1.

---o---

LOTTO5. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA DEL LOTTO N. 5.

- Il lotto 5 è costituito da poderi censiti al catasto dei terreni, al fgl. 31, part. 635, 637, 641.

- E' da dire a premessa che, la descrizione a migliori dettagli è rimandata al capitolo di regolarità edilizia. Tuttavia è descritto quanto in appresso.

- Di fatto e sul posto, il terreno di part. 637 è di apparente pertinenza con il fabbricato di part. 638 per il motivo che le aree libere sono nell'insieme racchiuse da muri in c.a. con funzioni di recinzione e contenimento terreno.

- Le proprietà anzidette, le part. 637 e 638, sono entrambe in capo allo stesso soggetto esecutato femmina, tuttavia la part. 638 sulla quale insiste un fabbricato è con altra procedura, la es.imm.n. 154/2020.

- L'accesso/recesso alla part. 637 è possibile da un cancello in ferro che è in breccia ai muri di recinzione e posto sulla part. 638, quest'ultima è la proprietà che è con altra procedura. Meglio è precisato che, oltre ad oltrepassare il cancello è necessario transitare su porzione della part. 638 per raggiungere la part. 637.

- E' precisato che, entro la part. 637 in vendita in questo processo è interrata una cisterna di gas liquido di apparente servizio al fabbricato di part. 638 che è, quest'ultima particella, in altra e anzidetta esecuzione immobiliare.

- I terreni di cui alle part. 635 e 641 sono esterne e contigue ai muri di recinzione predetti e sono scarpate incolte che scosendono verso un fossato.

- L'appezzamento di part. 637 è area pianeggiante e a giardino che allo stadio del sopralluogo mostrava manutenzione a prato verde.

- All'ispezione e al soprasuolo non sono osservati manufatti di rilevanza urbanistica in oltre ai segnalati muri in c.a. con funzioni di recinzione e contenimento terreno e, alla interrata cisterna di gas liquido, comunemente richiamato: bombolone del gas.

---o---

- Il sopralluogo immobili pignorati è capitolo congiunto di tutti i beni e i lotti della consulenza. Rimanda al lotto 1, capitolo stesso del Bene n. 1, nelle note.

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

BENE N° 23 - FONDO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA MAURINA N. SN

LOTTO5-A571-ct-f31, p637. La descrizione è congiunta di altri beni nel medesimo lotto di vendita.

- Congiunta lotto 5. Rimanda al capitolo stesso Dati generali e ubicazione del Bene n. 22.

---o---

- Il sopralluogo immobili pignorati è capitolo congiunto di tutti i beni e i lotti della consulenza. Rimanda al lotto 1, capitolo stesso del Bene n. 1, nelle note.

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

BENE N° 24 - FONDO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA MAURINA N. SN

LOTTO5-A571-ct-f31, p641. La descrizione è congiunta di altri beni nel medesimo lotto di vendita.

- Congiunta lotto 5. Rimanda al capitolo stesso Dati generali e ubicazione del Bene n. 22.

---o---

- Il sopralluogo immobili pignorati è capitolo congiunto di tutti i beni e i lotti della consulenza. Rimanda al lotto 1, capitolo stesso del Bene n. 1, nelle note.

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 223, piano T.
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 223, piano S1-T-1.
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 223, piano T.
- **Bene N° 4** - Area urbana ubicata a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave SNC, piano T.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 223, PIANO T.

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

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 223, PIANO S1-T-1.

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

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 223, PIANO T.

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

BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE SNC, PIANO T.

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 223, PIANO T.

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: [REDACTED]
Via Cave n. 175.
12031 - BAGNOLO PIEMONTE (CN)
Nato a Bagnolo Piemonte il 17/06/1956
- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: [REDACTED]
Via Cave n. 175.
12031 - BAGNOLO PIEMONTE (CN)
Nato a Bagnolo Piemonte il 18/02/1955

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

- Titolarità dell'immobile congiunta dei Beni n. 1, 2, 3, 4, del lotto 1.
- I soggetti esecutati hanno contratto matrimonio in Bagnolo Piemonte (CN) il 06/11/1976 in regime patrimoniale di comunione legale dei beni. Il regime di comunione legale è stato sciolto dai coniugi e assoggettato al regime di separazione dei beni con atto in data 19/02/2003 a rogito notaio [REDACTED] con sede in Barge (CN). Fonte da annotazione dell'estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio del Comune di Bagnolo Piemonte, anno 1976, numero 31, parte II, serie A. I dati anagrafici e di residenza dei soggetti esecutati in Comune sono come in atti giudiziari. Ad istanza di accertamento scritta è ottenuta risposta dell'ufficio Anagrafe e Stato Civile di Bagnolo P.te in data 31/12/2021 prot.n. 18801.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 223, PIANO S1-T-1.

- Congiunta stessa dei beni del lotto 1. Rimanda al capitolo di titolarità dell'immobile e diritti posti in vendita del Bene n. 1, lotto 1.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 223, PIANO T.

- Congiunta stessa dei beni del lotto 1. Rimanda al capitolo di titolarità dell'immobile e diritti posti in vendita del Bene n. 1, lotto 1.

BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE SNC, PIANO T.

- Congiunta stessa dei beni del lotto 1. Rimanda al capitolo di titolarità dell'immobile e diritti posti in vendita del Bene n. 1, lotto 1.

CONFINI

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 223, PIANO T.

Confini. Descrizione congiunta in uno di Beni n. 1, 2, 3, 4, del lotto 1.

- Lotto1. Immobili in via Cave 223. A571; c.f.; f.32; p.92, s.5; p.92, s.8; p.92, s.9; p.90, s.1.

I beni che costituiscono il lotto1 sono in unico corpo. E' precisato che f. 32 p.90 s. 1 è un'area urbana che orientativamente è esterna ai muricci di recinzione dei beni di part. 92.

---0---

Le u.i. di part. 92 in vendita e che costituiscono il lotto 1 in unico corpo, confinano: a nord con part. 92 sub. 2, sub. 3 e sub. 4 che sono autorimesse con accesso dalla part. 90 sub. 1 (area urbana in vendita). La part. 90 sub. 1 confina: a ovest con part. 92, a nord e a est con part. 85 e part. 89, e a sud con torrente in area demaniale. Le u.i. in vendita di part. 92 confinano a sud con part. 92 sub. 1 che è b.c.n.c. e part. 92 sub. 6. A ovest le u.i. in vendita confinano ancora con part. 92 sub. 6 e con part. 95.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 223, PIANO S1-T-1.

- Congiunta lotto 1 di beni in unico corpo. Rimanda capitolo stesso del Bene n. 1.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 223, PIANO T.

- Congiunta lotto 1 di beni in unico corpo. Rimanda capitolo stesso del Bene n. 1.

BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE SNC, PIANO T.

- Congiunta lotto 1 di beni in unico corpo. Rimanda capitolo stesso del Bene n. 1.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 223, PIANO T.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	0,00 mq	22,00 mq	0,50	11,00 mq	2,35 m	T
Totale superficie convenzionale:				11,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				11,00 mq		

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 223, PIANO S1-T-1.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	0,00 mq	55,08 mq	0,33	18,18 mq	2,10 m	S1
Sgombero	0,00 mq	60,00 mq	0,50	30,00 mq	2,35 m	T
Alloggio	0,00 mq	116,00 mq	1,00	116,00 mq	2,70 m	1
Balconi/Terrazzo	0,00 mq	25,00 mq	0,33	8,25 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				172,43 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				172,43 mq		

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 223, PIANO T.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Alloggio/Non Urbanistico	0,00 mq	34,00 mq	0,50	17,00 mq	2,35 m	T
Totale superficie convenzionale:				17,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				17,00 mq		

- Il Bene n. 3 agli ordini urbanistici, e come precisato nella relazione, non può avere la destinazione d'uso di alloggio per il motivo che è di altezza interna inferiore a mt. 2,70, è applicato e conteggiato il prezzo pari a un mezzo (1/2) del prezzo unitario dell'alloggio.

BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE SNC, PIANO T.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Area urbana	0,00 mq	536,00 mq	0,01	2,68 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				2,68 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	

Superficie convenzionale complessiva:	2,68 mq	
--	----------------	--

- Per la riduzione è stato applicato coefficiente 0,005 che corrisponde nel valore della stima a 3,75 euro/mq.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 223, PIANO T.

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/11/1992 al 06/10/2000	- [REDACTED] nata a Bagnolo Piemonte (CN) il 17/06/1956, [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni. - [REDACTED] nato a Bagnolo Piemonte (CN) il 18/02/1955, [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni.	Catasto Terreni Fg. 32, Part. 92 Qualità Fabbricato Rurale Superficie (ha are ca) 00.02.42
Dal 06/10/2000 al 27/12/2021	Proprietà stessa trasferita al c.f.	Catasto Terreni Fg. 32, Part. 92 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 00.04.66
Dal 23/11/2000 al 22/10/2008	- [REDACTED] nata a Bagnolo Piemonte (CN) il 17/06/1956, [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni. - [REDACTED] nato a Bagnolo Piemonte (CN) il 18/02/1955, [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni.	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 92 Categoria F3 Piano S1-T-1
Dal 22/10/2008 al 27/12/2021	- [REDACTED] nata a Bagnolo Piemonte (CN) il 17/06/1956, [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni. - [REDACTED] nato a Bagnolo Piemonte (CN) il 18/02/1955, [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni.	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 92, Sub. 5 Categoria C6 Cl.1, Cons. 19 Rendita € 18,64 Piano T

- La cronistoria catastale è congiunta dei Beni n. 1, 2, 3, del lotto 1. Quella del Bene n. 4 è diversa ed è nel capitolo del bene stesso, appunto il Bene n. 4 del lotto 1.

- L'immobile fgl. 32, part. 92, già F.R. al c.t. è stato trasferito numero stesso al c.f. in data 06/10/2000 con Tipo Mappale Prot.n. CN0386143. Nel documento la superficie è variata ad incremento per accorpamenti di parte delle particelle 90, 91.

- E' precisato che le part. 90 e 91, fgl. 32, possiedono titolarità e provenienza ventennale nello stesso atto di compravendita della part. 92, vale a dire rogito [REDACTED] in Barge (CN) il 18/11/1992, rep. 17699.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 223, PIANO S1-T-1.

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/11/2000 al 22/10/2008	- [REDACTED] nata a Bagnolo Piemonte (CN) il 17/06/1956, [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni. - [REDACTED] nato a Bagnolo Piemonte (CN) il 18/02/1955, [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni.	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 92 Categoria F3 Piano S1-T-1
Dal 22/10/2008 al 22/07/2010	- [REDACTED] nata a Bagnolo Piemonte (CN) il 17/06/1956, [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni. - [REDACTED] nato a Bagnolo Piemonte (CN) il 18/02/1955, [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni.	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 92, Sub. 7 Categoria A2 Cl.1, Cons. 6 Rendita € 266,49 Piano S1-T-1.
Dal 22/07/2010 al 27/12/2021	- [REDACTED] nata a Bagnolo Piemonte (CN) il 17/06/1956, [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni. - [REDACTED] nato a Bagnolo Piemonte (CN) il 18/02/1955, [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni.	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 92, Sub. 8 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5,5 Superficie catastale 195 mq Rendita € 244,28 Piano S1-T-1.

- La cronistoria catastale del c.t. è stessa dei Beni n. 1, 2, 4, del lotto 1.
- Congiunta lotto 1. Rimanda al capitolo di cronistoria catastale del Bene n. 1.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 223, PIANO T.

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/11/2000 al 22/10/2008	- [REDACTED] nata a Bagnolo Piemonte (CN) il 17/06/1956, [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni. - [REDACTED] nato a Bagnolo Piemonte (CN) il 18/02/1955, [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni.	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 92 Categoria F3 Piano S1-T-1
Dal 22/10/2008 al 22/07/2010	- [REDACTED] nata a Bagnolo Piemonte (CN) il 17/06/1956, [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni. - [REDACTED] nato a Bagnolo Piemonte (CN) il 18/02/1955, [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni.	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 92, Sub. 7 Categoria A2 Cl.1, Cons. 6 Rendita € 266,49 Piano S1-T-1.
Dal 22/07/2010 al 27/12/2021	- [REDACTED] nata a Bagnolo Piemonte (CN) il 17/06/1956, [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni. - [REDACTED] nato a Bagnolo Piemonte (CN) il 18/02/1955, [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni.	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 92, Sub. 9 Categoria A3 Cl.U, Cons. 2,5 Rendita € 86,51 Piano T.

- La cronistoria catastale del c.t. è stessa dei Beni n. 1, 2, 4, del lotto 1.
- Congiunta lotto 1. Rimanda al capitolo di cronistoria catastale del Bene n. 1.

BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE SNC, PIANO T.

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/11/1992 al 23/12/2004	- [REDACTED] nata a Bagnolo Piemonte (CN) il 17/06/1956, [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni. - [REDACTED] nato a Bagnolo Piemonte (CN) il 18/02/1955, [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni.	Catasto Terreni Fg. 32, Part. 90 Qualità Prato arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.08.32 Reddito dominicale € 3,22 Reddito agrario € 3,01
Dal 23/11/2000 al 31/08/2011	- [REDACTED] nata a Bagnolo Piemonte (CN) il 17/06/1956, [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni. - [REDACTED] nato a Bagnolo Piemonte (CN) il 18/02/1955, [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni.	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 90 Categoria F1, Cons. 590 Piano T.
Dal 23/12/2004 al 29/05/2013	- [REDACTED] nata a Bagnolo Piemonte (CN) il 17/06/1956, [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni. - [REDACTED] nato a Bagnolo Piemonte (CN) il 18/02/1955, [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni.	Catasto Terreni Fg. 32, Part. 90 Qualità Prato arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.05.90 Reddito dominicale € 2,29 Reddito agrario € 2,13
Dal 31/08/2011 al 28/09/2018	- [REDACTED] nata a Bagnolo Piemonte (CN) il 17/06/1956, [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni. - [REDACTED] nato a Bagnolo Piemonte (CN) il 18/02/1955, [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni.	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 90 Categoria F1, Cons. 590 Piano T.
Dal 29/05/2013 al 01/08/2014	Proprietà stessa. Dati di classamento derivanti da bonifica identificativo catastale.	Catasto Terreni Fg. 32, Part. 90 Qualità Area Urbana Superficie (ha are ca) 00.05.90 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal 01/08/2014 al 08/02/2023	Proprietà stessa trasferita al c.f. - Tipo mappale del 06/10/2000, prot.n. CN0160022.	Catasto Terreni Fg. 32, Part. 90 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 00.05.90
Dal 28/09/2018 al 29/12/2021	- [REDACTED] nata a Bagnolo Piemonte (CN) il 17/06/1956, [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni. - [REDACTED] nato a Bagnolo Piemonte (CN) il 18/02/1955, [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni.	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 90, Sub. 1 Categoria F1, Cons. 536 Piano T.

- L'immobile fgl. 32, part. 90, al c.t. è stato oggetto di Tipo Mappale del 06/10/2000 Prot.n. CN0160022.
- L'immobile fgl. 32, part. 90, al c.f. è stata oggetto di divisione del 27/09/2018 prot.n. CN0140700, ed è stato costituito fgl.32, part. 90, sub. 1, consistenza 536 mq., che è oggetto di questa vendita.
- E' precisato che la part. 90, fgl. 32, possiede titolarità e provenienza ventennale nello stesso atto di compravendita delle part. 91, 92, vale a dire rogito ██████ in Barge (CN) il 18/11/1992, rep. 17699.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 223, PIANO T.

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	32	92	5		C6	1	19		18,64 €	T	

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	
32	92				Ente Urbano		00.04.66 mq				

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 223, PIANO S1-T-1.

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	32	92	8		A2	1	5,5	195 mq	244,28 €	S1-T-1.	

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	

32	92				Ente Urbano		00.04.66 mq			
----	----	--	--	--	----------------	--	----------------	--	--	--

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

- E' precisato che, sono riscontrate delle modeste difformità interne alla planimetria catastale al fgl. 32 part. 92 sub. 8, delle quali non è ritenuto strettamente necessario per questa vendita giudiziaria eseguire le variazioni agli atti del c.f.; delle difformità progettuali è preferibile eventualmente procedere prima a regolarizzare in termini urbanistici e successivamente agli ordini catastali; sarà a cure di costi e spese l'aggiudicatario dell'asta eseguire le dovute variazioni al catasto in concomitanza o a seguito la pratica di regolarizzazione edilizia in Comune. Sono fatte salve diverse disposizioni del Giudice.

- Dettagli sono anche al capitolo di regolarità edilizia.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 223, PIANO T.

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	32	92	9		A3	U	2,5		86,51 €	T.	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie e area ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
32	92				Ente Urbano		00.04.66 mq				

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

- E' precisato che, agli atti catastali al fgl. 32 part. 92 sub. 9 è individuata una u.i. posta al p.t. che è denunciata in categoria A/3, abitazione di tipo economico. La destinazione d'uso non può coesistere per il motivo che è in contrasto agli effetti urbanistici. Agli atti del Comune tutto il p.t. interessante al procedimento giudiziario è denunciato come magazzino e, in qualsiasi caso non possiede l'altezza utile e netta interna per essere

denunciato come abitativo, o meglio detto al p.t. non possono essere denunciati dei vani principali abitativi. Le tramezzature degli spazi interni possono essere poste a sanatoria in atti Comunali mantenendo la destinazione d'uso a magazzino, oppure possono essere leciti come locali a sgombero, cantine e/o altri assimilabili consentiti. Il w.c. può coesistere qualora a disporsi e garantire l'altezza utile e netta interna. Agli atti del catasto dovrà essere presentata una variazione per cambio di destinazione d'uso coerente con quella denunciata agli ordini urbanistici in atti comunali. Delle difformità progettuali è preferibile eventualmente procedere prima a regolarizzare in termini urbanistici e successivamente agli ordini catastali. Sarà a cure di costi e spese l'aggiudicatario dell'asta eseguire le dovute variazioni al catasto in concomitanza o a seguito la pratica di regolarizzazione edilizia in Comune. Sono fatte salve diverse disposizioni del Giudice.

- Dettagli sono anche al capitolo di regolarità edilizia.

BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE SNC, PIANO T.

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	32	90	1		F1		536			T.	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie areca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
32	92				Ente Urbano		00.05.90 mq				

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 223, PIANO T.

- Precisazioni. Congiunta dei Beni n. 1, 2, 3, 4, del lotto 1.

- Lotto1. Immobili in via Cave 223. A571; c.f.; f.32; p.92, s.5; p.92, s.8; p.92, s.9; p.90, s.1.

- Come riportato scritto anche al capitolo di parti comuni: le parti comuni in atti rilevano notizie individuate agli atti catastali: fgl. 32, part. 92, sub. 1 è B.C.N.C. cortile accesso ai sub. 6, 8, 9. E' precisato che il sub. 6 è una proprietà di terzi.

- E' precisato che fgl. 32, p.90, s.1 è un'area urbana di proprietà per l'intero dei soggetti eseguiti della quale sul posto individua in parte una strada asfaltata utilizzata come passaggio pedonale e carraio anche da altri terzi a raggiungere fondi e fabbricati e, in parte è un'area a parcheggio e di manovra. La predetta area è posta al di

fuori del muriccio di recinzione del fabbricato di part. 92 e con la quale è anche confinante.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 223, PIANO S1-T-1.

- Congiunta lotto 1. Rimanda capitolo stesso del Bene n. 1.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 223, PIANO T.

- Congiunta lotto 1. Rimanda capitolo stesso del Bene n. 1.

BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE SNC, PIANO T.

- Congiunta lotto 1. Rimanda capitolo stesso del Bene n. 1.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 223, PIANO T.

- Nell'insieme del lotto 1, l'immobile è di gradevole presenza e lo stato conservativo è buono.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 223, PIANO S1-T-1.

- Nell'insieme del lotto 1, l'immobile è di gradevole presenza e lo stato conservativo è buono.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 223, PIANO T.

- Nell'insieme del lotto 1, l'immobile è di gradevole presenza e lo stato conservativo è buono.

BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE SNC, PIANO T.

- Nell'insieme del lotto 1, l'immobile è di gradevole presenza e lo stato conservativo è buono.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 223, PIANO T.

- Parti comuni. Congiunta dei Beni n. 1, 2, 3, 4, del lotto 1.

- Lotto1. Immobili in via Cave 223. A571; c.f.; f.32; p.92, s.5; p.92, s.8; p.92, s.9; p.90, s.1.

Le parti comuni in atti rilevano notizie individuate agli atti catastali: fgl. 32, part. 92, sub. 1 è B.C.N.C. cortile accesso ai sub. 6, 8, 9. E' precisato che il sub. 6 è una proprietà di terzi.

- E' precisato che fgl. 32, p.90, s.1 è un'area urbana di proprietà per l'intero dei soggetti eseguiti della quale sul posto individua in parte una strada asfaltata utilizzata come passaggio pedonale e carraio anche da altri terzi a raggiungere fondi e fabbricati e, in parte è un'area a parcheggio e di manovra. La predetta area è posta al di

fuori del muriccio di recinzione del fabbricato di part. 92 e con la quale è anche confinante.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 223, PIANO S1-T-1.

- Congiunta lotto 1. Rimanda capitolo stesso del Bene n. 1.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 223, PIANO T.

- Congiunta lotto 1. Rimanda capitolo stesso del Bene n. 1.

BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE SNC, PIANO T.

- Congiunta lotto 1. Rimanda capitolo stesso del Bene n. 1.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 223, PIANO T.

- Caratteristiche costruttive prevalenti. Congiunta dei Beni n. 1, 2, 3, 4, del lotto 1.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI E STATO CONSERVATIVO DEL LOTTO1.

- Al fabbricato è possibile accedere da cancelli pedonale e carraio in ferro di fatture artigianali che sono posti in breccia a muriccio di recinzione con soprastante cancellata in ferro. Il cancello pedonale accede ad un'area scoperta comune con altri terzi. Il cancello carraio accede, come rappresentato da elab.plan. catastale, ad area esclusiva dell'immobile in vendita.

- Il fabbricato è stato ristrutturato negli anni 2000. In parte sono ancora murature vecchie in pietrame. Nuove opere strutturali sono in c.a. in opera complesse di pilastri di elevazione e solai in latero cemento. Struttura del tetto in latero cemento, manto di copertura in tegole di cemento.

- La scala che collega il p.t. al p.1 è esterna. Al p.1 giunge ad un terrazzino che prosegue a balcone ove è la porta d'ingresso dell'alloggio di abitazione. La scala è rivestita in pietra e il terrazzino/balcone con piastrelle in gres; ringhiera in ferro. La cantina posta al piano primo sotterraneo è raggiungibile da scala interna che diparte dall'ampio locale a sgombero e autorimessa poste al p.t.

- Le murature di tamponamento sono intonacate e tinteggiate.

- Gli spazi interni a vani dell'abitazione sono tramezzati in tavolati di mattoni intonacati e tinteggiati. Pavimenti in gres. I locali del p.t. sono intonacati e pavimentati con piastrelle in gres. La porta che accede al locale autorimessa è in ferro di fattura artigianale con inserti in vetri.

- I serramenti dell'abitazione sono in legno di fatture moderne e con vetro-camera. Scuri a persiane.

- Porte interne in simil-legno tamburate.

- Il sottotetto non è praticabile e non è raggiungibile da scala diretta. Allo stadio del sopralluogo non è stato ispezionato.

- Il locale w.c.-bagno è dotato di elementi igienico-sanitari funzionali. E' presente un piatto doccia, non è presente la vasca da bagno.

- E' precisato che, al p.t. e in un locale a sgombero sono anche presenti degli elementi igienico-sanitari; due vani e un locale bagno al p.t. sono denunciati al catasto come locali di abitazione, la condizione urbanistica non può coesistere per il motivo che non è sul posto l'altezza utile interna per essere utilizzati come vani principali di abitazione, dettagli sono rimandati al capitolo di regolarità edilizia.

- Gli impianti tecnologici allo stadio del sopralluogo erano funzionanti e presenti quello elettrico e idrico. Dell'impianto termico sono osservati installati dei diffusori di calore a termosifoni e, al .p.t., una caldaia murale

a gas. Delle forniture di acqua, gli scarichi in fognatura e, dell'approvvigionamento del gas non sono stati verificati gli allacci, tuttavia il soggetto esecutato e sul verbale al sopralluogo sottoscrivere che i rispettivi allacci sono alle reti pubbliche. E' presente antenna tv. La ricezione della telefonia cellulare allo stadio del sopralluogo era buona.

- L'immobile è di gradevole presenza, nell'insieme lo stato conservativo è buono.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 223, PIANO S1-T-1.

- Congiunta del lotto 1 di beni in unico corpo. Rimanda al capitolo stesso del Bene n. 1.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 223, PIANO T.

- Congiunta del lotto 1 di beni in unico corpo. Rimanda al capitolo stesso del Bene n. 1.

BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE SNC, PIANO T.

- Congiunta del lotto 1 di beni in unico corpo. Rimanda al capitolo stesso del Bene n. 1.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 223, PIANO T.

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

- CAPITOLO CONGIUNTO DI TUTTI I BENI E I LOTTI DELLA CONSULENZA.

*** * ***

ACCERTAMENTO CONTRATTI DI AFFITTO/LOCAZIONE A VARIO TITOLO/I SUGLI IMMOBILI.

- E' da dire a premessa che, l'accertamento di esistenza contratti di affitto/locazione a vario titolo/i sugli immobili oggetto di pignoramento e di tutti i beni che costituiscono le formazioni dei lotti in vendita è congiunta della corrente procedura esecutiva (n. 133/2021 e 53/2022 riunita) ed è risultata positiva limitatamente sugli immobili f. 32 p. 809, ai sub. 2 e 3. Degli altri beni in vendita e agli atti non sono emersi registrati contratti alcuni. In appresso è illustrata la procedura dell'accertamento.

- Gli accertamenti sono stati condotti in forme scritte e in numero di due distinti per procedura esecutiva, n. 133/2021 e n. 53/2022 riunita.

- Dell'accertamento contratti di affitto della procedura n. 133/2021 è stato depositato il documento con le interrogazioni direttamente presso l'agenzia delle entrate (in seguito in sigla: AdE) ufficio territoriale di Saluzzo, prot.n. 0119675 del 31/12/2021. Responso ricevuto tramite pec del 26/01/2022 da AdE Saluzzo; il messaggio contiene in allegato documento prot.n. 7171 del 26/01/2022 che è firmato dal direttore dell'ufficio territoriale e nel quale testo è comunicato che non esistono contratti di locazione per gli estremi catastali indicati nella richiesta.

- Dell'accertamento contratti di affitto della procedura n. 53/2022 è stata inoltrata pec in data 18/07/2022

dallo scrivente ufficio e all'indirizzo di posta certificata dell'AdE direzione provinciale di Cuneo, e p.c. con mail all'ufficio AdE territoriale di Saluzzo. Il documento con le richieste interrogazioni scritte è stato protocollato dall'AdE e sul registro ufficiale al n. 103614 del 19/07/2022. Deve essere precisato che dell'istanza di accertamento non è stata ottenuta risposta nei termini. Previ e ripetuti tentativi di contatti telefonici a rintracciare un funzionario dell'AdE di Saluzzo nei numeri ad esso collegati e a seguito insistenze e a diverse utenze è ottenuta risposta da un funzionario che sostiene rispondere dall'ufficio di Alba. E' precisato che il numero selezionato corretto per l'ufficio di Saluzzo ha rimandato a quello di Alba. E' il giorno 30/09/2022. Lo scrivente invita il funzionario a contattare quanto prima l'ufficio di Saluzzo e a riferire a che il dirigente di quest'ultimo ufficio provveda in proprio, o a demandare a personale subalterno, ad evadere l'istanza. In data stessa, come preavvisato via telefono al funzionario di Alba, è inoltrata dallo scrivente una notifica di sollecito all'istanza di accertamento affitti all'indirizzo elettronico mail del, e al, predetto funzionario e all'AdE Saluzzo. In data 04/10/2022 è ottenuta risposta dall'AdE Saluzzo da un indirizzo di sede ufficio ([REDACTED]) nella quale è comunicata la presenza e dato in allegato di un contratto di locazione (n. TTF21T003028000MD) interessante alcuni immobili del procedimento di cui il soggetto esecutato femmina [REDACTED] M. risulta locatore. Il documento non è firmato in forme alcune e non è dato a sapere il nome del funzionario che ha prodotto e inviato il documento; in calce al testo mail è solo un logo con un indirizzo e-mail nel quale è possibile individuare un nominativo che precede il dominio informatico. In data 06/10/2022 è comunicato dallo scrivente ufficio e tramite e-mail (stesso sopra scritto) all'AdE Saluzzo a che i documenti trasmessi necessitano di essere firmati dal funzionario incaricato e di apporvi protocollo e data di emissione dagli uffici. In data 11/10/2022 allo scrivente ufficio è ricevuta una pec da AdE (dp.cuneo@pce.agenziaentrate.it) con protocollo del registro ufficiale n. 141135 del 11/10/2022 e con due allegati che individuano uno solo contratto di affitto sugli immobili in esecuzione al fgl. 32, part. 808 sub.2 e sub. 3, rispettivamente magazzino e tettoia. Nel contratto di locazione il proprietario per l'intero è il soggetto esecutato femmina [REDACTED] M. in qualità di locatore che affitta al conduttore, la ditta [REDACTED] P.te s.r.l.", via Buniva 63, Pinerolo (TO), C.F. e P.Iva: 12400460015, SDI: SUBM70N, Sede operativa: Bagnolo P.te in via Cave 175., gli immobili sopra descritti ad uso Magazzino/tettoia che sono indicati essere siti in Bagnolo P.te, via Cave 179. E' precisato che il toponomastico via Cave 175 corrisponde ad altri immobili pignorati in questa procedura di cui al fgl. 32 part. 809, tutti i suoi subalterni. Il contratto è in corso di validità con durata di anni quattro dal 01/05/2021 al 30/04/2025. E' precisato che una firma con timbro in calce al contratto di affitto individua l'indirizzo di Via Buniva 63-Pinerolo(TO) come sede legale della ditta; il timbro individua anche la ditta s.r.l. come unipersonale. E' comunicato al Giudice che lo scrivente c.t.u. non ha provveduto, non ritenendola opportuna, a compiere visura camerale della ditta conduttrice gli immobili, tuttavia la sede operativa della ditta stessa è presso gli immobili pignorati fgl. 32, part. 809 (tutti i sub.) che è abitazione e residenza dei soggetti esecutati. Dunque, è precisato che non è stato ricercato e non è dato a sapere a questo stadio il nominativo o i nominativi del o dei soci della ditta conduttrice gli immobili locati.

---0---

PRECISAZIONI ALL'ACCERTAMENTO CONTRATTI DI AFFITTO/LOCAZIONI.

- Infra i contenuti della e-mail in risposta degli accertamenti affitti e trasmessa dall'AdE in data 04/10/2022, stessa di cui sopra nella quale non è stato apposto il nominativo e la firma del funzionario compilatore e neppure il protocollo e la data di redazione, tra l'altro, è stato segnalato che risulta registrato in data 28/01/2008 n. 717, serie 3, presso l'ufficio di Pinerolo l'atto di comodato d'uso in cui risulta dante causa il soggetto esecutato maschio [REDACTED]

- Della segnalazione di cui sopra l'esponente ha dato seguito ad approfonditi accertamenti presso l'AdE di Pinerolo con istanza scritta e tramite pec del 06/10/2022. La mozione è stata protocollata al n. 185950 in data 07/10/2022 sul registro ufficiale dell'AdE direzione provinciale di Torino.

- Perviene risposta dell'AdE direzione provinciale di Torino tramite pec del 07/10/2022 e con protocollo n. 186226 in data stessa con allegato in copia l'atto di comodato d'uso. L'atto di concessione di immobile in comodato d'uso è inerente stabili in Comune di Osasco (TO) e non è interessante il corrente procedimento giudiziario.

---0---

STATO DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI NEL DETTAGLIO DEI LOTTI.

- Lotto1. Immobili in via Cave 223. A571; c.f.; f.32; p.92, s.5; p.92, s.8; p.92, s.9; p.90, s.1.

No contratto di affitto registrato in atti.

Occupato da [REDACTED] che è ex nuora dei soggetti esegutati e che è separata dal di loro figlio [REDACTED]. L'occupante ivi abita con i loro due figli e che sono i nipoti dei soggetti esegutati. E' precisato che i figli sono minorenni [REDACTED] n. 13/11/2012, [REDACTED] n. 15/12/2015.

- Lotto2. Immobili in via Maurina. A571; c.f.; f.31; p.639 s.1; p.639, s.2; p.639, s.3; p.640.

No contratto di affitto registrato in atti.

Occupato dal figlio dei soggetti esegutati [REDACTED] che ivi abita con la propria coniuge [REDACTED] e i loro figli [REDACTED] n. 29/10/2002 e [REDACTED] n. 22/11/2004 che sono i nipoti dei soggetti esegutati.

- Lotto3. Immobili in [REDACTED] A571; c.f.; f.18; p.94, s.1; p.94, s.2, graffato p.781, s.1; p.94, s.3, graffato p.781, s.2; p.94, s.4, graffato p.781,s.3.

No contratto di affitto registrato in atti.

Non occupato. Allo stadio del sopralluogo il fabbricato è stato trovato libero da persone.

- Lotto4. Immobili in via Cave 175 (e 179). Casa di abitazione rurale. A571; c.f.; f.32; p.809, s.2; p.809, s.3; p.809, s.4. Fabbricati strumentali di azienda. A571; c.f.; f.32; p.808, s.2; p.808, s.3; p.808, s.4. Terreni. A571; c.t.; f.32; p.71; p.74; p.75.

Il compendio del lotto comprende due distinti cespiti catastali, appunto, rispettivamente: la casa di abitazione rurale e fabbricati strumentali di azienda.

CASA DI ABITAZIONE RURALE-PART. 809.

No contratto di affitto registrato in atti.

Occupato dai soggetti esegutati che ivi abitano in forma stabile a residenza.

FABBRICATI STRUMENTALI DI AZIENDA-PART. 808.

E' presente contratto di locazione n. TTF21T003028000MD. Il locatore è il soggetto femmina [REDACTED] M. e il locatario è la ditta [REDACTED] P.te S.r.l., via Buniva 63, Pinerolo (TO), C.F. e P.Iva 12400460015, SDI: SUBM70N, sede operativa: Bagnolo P.te in via Cave 175.

- Il locatore affitta al conduttore i seguenti immobili ad uso magazzino/tettoia siti in Bagnolo P.te, via Cave 179. Più precisamente magazzino distinto a catasto al foglio 32, part. 808, sub. 2 e tettoia distinta a catasto foglio 32, part. 808, sub. 3.

- Il contratto è in corso di validità e la durata è di quattro anni a partire dallo 01/05/2021 sino al 30/04/2025. Il contratto di locazione è stato stipulato il 03 maggio 2021 come indicato sul documento ed è stato registrato presso l'AdE di Saluzzo il 04/05/2021 al contratto di locazione n. 3028 serie T.

- Lotto5. Terreni in via Maurina. A571; c.t.; f.31; p.635; p.637; p.641.

No contratto di affitto registrato in atti.

Occupati dal figlio del soggetto esegutato [REDACTED]

Deve essere precisato che, sul terreno di part. 637 fgl. 31 è presente un bombolone del gas interrato che è a servizio del fabbricato di part. 638 fgl. 31 e che è di proprietà, come il predetto terreno, del soggetto esegutato femmina [REDACTED] che tuttavia è con altra esecuzione immobiliare N. 154/2020 R.G. Detto in altri termini, la proprietà del fabbricato nella procedura N. 154/2020 è dello stesso soggetto esegutato di questi terreni del corrente di lotto 5. E' precisato inoltre che i terreni di questo lotto 5, fgl. 31 part. 635, 637, 641, sono in unico corpo e che le part. 635 e 641 sono rappresentate sul posto da una scarpata che giunge al fondo di un fossato.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 223, PIANO S1-T-1.

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

- CAPITOLO CONGIUNTO DI TUTTI I BENI E I LOTTI DELLA CONSULENZA.
- Congiunta lotto 1. Rimanda capitolo stesso del Bene n. 1.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 223, PIANO T.

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

- CAPITOLO CONGIUNTO DI TUTTI I BENI E I LOTTI DELLA CONSULENZA.
- Congiunta lotto 1. Rimanda capitolo stesso del Bene n. 1.

BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE SNC, PIANO T.

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

- CAPITOLO CONGIUNTO DI TUTTI I BENI E I LOTTI DELLA CONSULENZA.
- Congiunta lotto 1. Rimanda capitolo stesso del Bene n. 1.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 223, PIANO T.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/11/1992	- [REDACTED] nata a Bagnolo Piemonte (CN) il 17/06/1956, [REDACTED], proprietaria per 1/2 in regime di comunione legale dei beni con [REDACTED] - [REDACTED] nato a Bagnolo Piemonte (CN) il 18/02/1955, [REDACTED] proprietario per 1/2 in regime di comunione legale dei beni con Agù [REDACTED] M. Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio [REDACTED] in Barge (CN)	18/11/1992	17699	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Saluzzo (CN)	16/12/1992	7564	6010
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
AdE Registro di Saluzzo (CN)	02/12/1992	836	2V		

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 risulta attualmente invariata.

- La provenienza ultraventennale è di atto di compravendita stesso di tutti i beni n. 1, 2, 3, 4, del lotto 1.

- I soggetti esecutati hanno contratto matrimonio in Bagnolo Piemonte (CN) il 06/11/1976 in regime patrimoniale di comunione legale dei beni. Il regime di comunione legale è stato sciolto dai coniugi e assoggettato al regime di separazione dei beni con atto in data 19/02/2003 a rogito notaio [REDACTED] con sede in Barge (CN).

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 223, PIANO S1-T-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 risulta attualmente invariata.

- La provenienza ultraventennale è di atto di compravendita stesso di tutti i beni n. 1, 2, 3, 4, del lotto 1.

- Congiunta lotto 1. Rimanda al capitolo di provenienza ventennale del Bene n. 1.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 223, PIANO T.

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 risulta attualmente invariata.

- La provenienza ultraventennale è di atto di compravendita stesso di tutti i beni n. 1, 2, 3, 4, del lotto 1.

- Congiunta lotto 1. Rimanda al capitolo di provenienza ventennale del Bene n. 1.

BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE SNC, PIANO T.

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 risulta attualmente invariata.
- La provenienza ultraventennale è di atto di compravendita stesso di tutti i beni n. 1, 2, 3, 4, del lotto 1.
 - Congiunta lotto 1. Rimanda al capitolo di provenienza ventennale del Bene n. 1.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 223, PIANO T.

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Saluzzo (CN) aggiornate al 13/02/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
 Iscritto a Saluzzo il 16/02/2009
 Reg. gen. 1084 - Reg. part. 133
 Quota: 1/1
 Importo: € 700.000,00
 A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI BENE VAGIENNA
 Contro [REDACTED]
 Capitale: € 350.000,00
 Percentuale interessi: 3,765 %
 Rogante: Pier Carlo CALIGARIS
 Data: 03/02/2009
 N° repertorio: 309333
 N° raccolta: 36880
 Note: - Nella formalità sono anche altri immobili non interessanti questo procedimento.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
 Iscritto a Saluzzo il 30/10/2020
 Reg. gen. 6544 - Reg. part. 746
 Quota: 1/1
 Importo: € 120.000,00
 A favore di [REDACTED] S.P.A.
 Contro [REDACTED]
 Capitale: € 124.861,81
 Rogante: Tribunale di Cuneo
 Data: 04/10/2020
 N° repertorio: 2704
 N° raccolta: 1
 Note: - Nella formalità sono anche altri immobili non interessanti questo procedimento.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
 Trascritto a Saluzzo il 11/10/2021

Reg. gen. 7834 - Reg. part. 6219

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED] S.P.A. (PER [REDACTED] S.R.L.)

Contro [REDACTED]

Note: - Del lotto 1, nella formalità dell'atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili del 18/09/2021, rep. 2094, trascritto ai nr. 7834/6219 in data 11/10/2021, di unità negoziale n. 1 sono gli immobili del c.f.: fgl.32, part.92, sub. 5; f.32, p.92, s. 8; f. 32, p.92, s.9.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Saluzzo il 26/04/2022

Reg. gen. 3184 - Reg. part. 2454

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED] S.P.A. (PER [REDACTED] S.R.L.)

Contro [REDACTED]

Note: - Del lotto 1, nella formalità dell'atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili del 24/03/2022, rep. 1002, trascritto ai nr. 3184/2454 in data 26/04/2022, di unità negoziale n. 1, è l'immobile del c.f.: fgl.32, part.90, sub. 1.

- Formalità pregiudizievoli. Congiunta dei Beni n. 1, 2, 3, 4, del lotto 1.

- Della formalità di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, iscritta a Saluzzo (CN) in data 16/02/2009 ai nr. 1084/133, interessante di questa procedura esecutiva è solamente l'u.i. fgl. 32, part. 92, sub. 5, che è distinta nel Bene n. 1. Tutte le altre formalità in elenco sono stesse dei e per i Beni n. 1, 2, 3, 4, del lotto 1.

- Qualora gli immobili che costituiscono i lotti saranno tutti venduti le formalità dovranno essere cancellate, diversamente deve essere proceduto a sole restrizioni.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 223, PIANO S1-T-1.

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Saluzzo (CN) aggiornate al 13/02/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Le formalità pregiudizievoli sono stesse dei e per i beni n. 1, 2, 3, 4, del lotto 1.

- Congiunta lotto 1. Rimanda al capitolo di formalità pregiudizievoli del Bene n. 1.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 223, PIANO T.

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Saluzzo (CN) aggiornate al 13/02/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Le formalità pregiudizievoli sono stesse dei e per i beni n. 1, 2, 3, 4, del lotto 1.

- Congiunta lotto 1. Rimanda al capitolo di formalità pregiudizievoli del Bene n. 1.

BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE SNC, PIANO T.

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Saluzzo (CN) aggiornate al 13/02/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Le formalità pregiudizievoli sono stesse dei e per i beni n. 1, 2, 3, 4, del lotto 1.
- Congiunta lotto 1. Rimanda al capitolo di formalità pregiudizievoli del Bene n. 1.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 223, PIANO T.

- Normativa urbanistica. Congiunta dei Beni n. 1, 2, 3, 4, del lotto 1.

NORMATIVA URBANISTICA DEL LOTTO N. 1.

- Lotto1. Immobili in via Cave 223. A571; c.f.; f.32; p.92, s.5; p.92, s.8; p.92, s.9; p.90, s.1.

- Strumento urbanistico.

Il Comune di Bagnolo Piemonte è dotato di strumento urbanistico vigente di tipo p.r.g.c. – Variante n. 43 e modifica centri abitati. E' pubblicato e rintracciabile sulla tela informatica sul sito istituzionale del Comune.

- Destinazione urbanistica.

E-Aree agricole – N.di A. Art. 15.

- Vincoli.

CA-Perimetrazione centro abitato ai sensi art. 18 L.R. 56/77 e s.m.i.

Nota: la part. 90 è anche a vincolo FA-Fasce di rispetto – N.di A. Art. 16-Aree per la viabilità, il trasporto pubblico e infrastrutture relative. - N. di A. Art. 27-Fasce e zone di rispetto; edifici esistenti ricadenti nelle fasce di rispetto ed in zona impropria.

- Piano Paesaggistico Regionale (PPR).

.Tavola P2.

Gli immobili ricadono in area tutelata dal codice dei beni culturali e del paesaggio, D.L. 22/01/2004, n. 42, art. 142-Aree tutelate per legge, lett. c) i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua, per una fascia di 150 metri. Nota: la part. 90 ricade anche alla lett. g) i territori coperti da foreste e da boschi.

.Tavola P3.

Rurale Ril Integro – Unità di paesaggio naturale/rurale o rurale a media rilevanza e integrità: Barge e Bagnolo.

Ambito Piana – Ambito di paesaggio: Piana tra Barge, Bagnolo e Cavour.

.Tavola P4.

Copertura boscata – Territori a prevalente copertura boscata (art. 16)

Aree rurali di pianura o collina – m.i. 10 (artt. 35-36-37-38-39)

Area a dispersione insediativa prevalentemente residenziale – m.i. - 6 (artt. 35-36-37-38-39)

Sv3 – Aree rurali di specifico interesse paesaggistico (art. 32) – Sistemi paesaggistici rurali di significative varietà e specificità.

- I riferimenti normativi sono rimandati e consultabili ad interrogazioni sul sito informatico del Comune.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 223, PIANO S1-T-1.

- Congiunta lotto 1. Rimanda capitolo stesso del Bene n. 1.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 223, PIANO T.

- Congiunta lotto 1. Rimanda capitolo stesso del Bene n. 1.

BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE SNC, PIANO T.

- Congiunta lotto 1. Rimanda capitolo stesso del Bene n. 1.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 223, PIANO T.

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

ACCERTAMENTI PRESSO UFFICIO TECNICO COMUNALE DI URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA.

---0---

- LA SOTTOSTANTE ESPOSIZIONE DI ACCERTAMENTO E' CONGIUNTA DI TUTTI I BENI E I LOTTI IN VENDITA NELLA PROCEDURA ESECUTIVA N. 133/2021 E N. 53/2022 RIUNITA.

- E' da dire a premessa che, nel corso delle ispezioni in forme scritte presso i pubblici uffici i lotti sono stati nominati con lettere, diversamente nell'esposizione di questa relazione di consulenza sono stati richiamati nell'ordine di numeri, nel sistema: il lotto A è richiamato lotto 1; il lotto B è richiamato lotto 2; il lotto C è richiamato lotto 3; i lotti D ed E sono stati riuniti e richiamati lotto 4; il lotto 5 sono dei terreni del c.t. in unico corpo.

- Gli accertamenti all'u.t. sono avvenuti in forma scritta e preliminarmente comunicati all'ente pubblico comunale tramite p.e.c. per cadauna esecuzione immobiliare, vale a dire: dapprima con documento di istanza per l'originaria es.imm. n. 133/21 e, successivamente con documento di istanza per l'intervenuta es.imm. n. 53/22 riunita alla prima.

- Primo accertamento u.t. comunale a ricerche di pratiche edilizie di es.imm. n. 133/21: documento scritto dello scrivente ufficio di istanza all'u.t. recante data del 29/12/2021 inoltrato con pec in data stessa e indirizzata al Comune di Bagnolo Piemonte; recepita istanza e notificato dall'ente comunale il prot.n. 18710 del 30/12/2021.

- Considerato il volume di carteggio del compendio da sottoporre ad esami, e con richiesta di copie, l'esponente c.t.u. accede presso gli uffici comunali cooperando per le operazioni con un funzionario tecnico e in data 19/01/2022. All'ispezione sono state predisposte le copie fotostatiche di pratiche edilizie e, trattate con scansione informatica che sono poi state inviate via pec dall'u.t. e all'indirizzo dello scrivente c.t.u. in data 20/01/2022. Della predetta ispezione -del 19/01/2021- presso l'u.t. del Comune è stato redatto processo verbale sottoscritto dall'esponente c.t.u. e dal responsabile del servizio tecnico. Il predetto verbale attestante l'ispezione è stato allegato dall'u.t. alla pec di inoltro della documentazione trattata ed esaminata a formare un fascicolo informatico che l'ente comunale individua con prot.n. 880 del 20/01/2022, è precisato che la pec con gli allegati è stata ricevuta allo scrivente ufficio in data stessa, il 20/01/2022.

- Secondo accertamento u.t. comunale a ricerche di pratiche edilizie di es.imm. n. 53/22: istanza scritta dello scrivente ufficio indirizzata all'u.t. del Comune di Bagnolo Piemonte recante data del 22/07/2022 e inoltrata con pec in data stessa; recepita istanza e notificato dall'ente comunale il prot.n. 10800 del 22/07/2022; responso dell'u.t. del Comune con documento di trasmissione e fascicolo informatico di allegate pratiche edilizie ritrovate, l'ente comunale individua il fascicolo pec con prot.n. 11362 del 02/08/2022, è precisato che la pec con gli allegati è stata ricevuta allo scrivente ufficio in data stessa, il 02/08/2022.

---0---

AUTORIZZAZIONI EDILIZIE DEL LOTTO N. 1.

- Lotto1. Immobili in via Cave 223. A571; c.f.; f.32; p.92, s.5; p.92, s.8; p.92, s.9; p.90, s.1.

- Il fabbricato è stato oggetto di trasformazione urbanistica, tuttavia l'origine della costruzione è collocata in epoca antecedente l'anno 1967 per il motivo che è già segnalato sulla mappa d'impianto catastale.

- E' da dire a premessa che, ad accertamenti presso l'u.t. del Comune sono state ritrovate e comunicate, con prot.n. 880 del 20/01/2022, in riferimento al lotto 'A' del richiamato lotto1, le seguenti pratiche edilizie, nell'ordine: autorizzazione edilizia n. 93/0566 del 18/01/1994 per esecuzione di trasformazione urbanistica e/o edilizia degli immobili; concessione edilizia n. 00/0222 del 18/01/2001 per esecuzione di trasformazione urbanistica e/o edilizia degli immobili e completamento lavori con variante al progetto per modifiche interne e adeguamento servizi a fabbricato abitativo; richiesta rinnovo concessione edilizia PdC n. 30/2005 del 25/02/2005 per rinnovo permesso, che non risulta essere stato ritirato.

- Meglio è precisato che, gli anzidetti titoli edilizi si riferiscono a una parte del fabbricato che è in unico corpo con quello in pignoramento e che possiede stesso numero di mappa, vale a dire che i predetti titoli edilizi individuano una parte di immobile non interessato al procedimento giudiziario. Gli identificativi subalterni al c.f. sono stati attribuiti solo in seguito agli interventi edilizi. Precisa individuazione della parte di fabbricato pignorato è stata ottenuta a seguito ulteriori ricerche, nelle quali sono state ritrovate le sottostanti pratiche edilizie.

- In atti comunali è emersa interessante la pratica edilizia di concessione n. 94/0070 del 02/05/1994 intestata ad entrambi i soggetti eseguiti; istanza di riesame del progetto per la ristrutturazione fabbricato dismesso, recante data 18/02/1994, prot.n. 1696 del 22/02/1994, il fascicolo contiene delle tavole di progetto, approvato con rilascio della predetta c.e. n. 94/0070; inizio lavori dichiarato in data 10/01/1995 con prot.n. 270 del 10/01/1995; ultimazione dei lavori dichiarata in data 01/12/1997 con prot.n. 13414 del 01/12/1997; dichiarazione di rispondenza al progetto di impianto e di isolamento termico e alla relazione tecnica di cui all'art. 28 legge 09/01/1991 n. 10 con prot.n. 268 del 10/01/1995; denuncia lavori di costruzione in zona sismica, L.R. 12/03/1985 n. 19 art. 1, con prot.n. 267 del 10/01/1995. Agli atti del Comune è il prospetto di calcolo dell'u.t. dell'importo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, documento prot.n. 1696 del 22/03/1994 e, la ricevuta di versamento dell'istituto di credito C.R.C. S.p.A. quietanzato in data 18/04/1994 e recante un timbro datario del Comune di Bagnolo con in impresso il 20/04/1994 senza il numero di protocollo.

- Agli atti non è presente il certificato di abitabilità, non è neppure presente la sua domanda di richiesta scritta.

- Precisazione: agli atti del Comune, ad accertamenti e comunicata dal predetto ente con prot.n. 11362 del 02/08/2022, è la ritrovata pratica di concessione edilizia n. 2002/0089 del 22/08/2002 per la costruzione di una difesa spondale e muro di contenimento, il titolo edilizio è interessante la part. 90 fgl. 32 che confina con il Rio Grana. E' precisato che nella pratica stessa sono anche coinvolte le part. 74 e 75, che confinano anch'esse con il Rio Grana; le predette part. 74 e 75 del fgl. 32 sono comprese nel Lotto4 al quale è anche rimandato il riferimento dell'anzidetta pratica edilizia.

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.

SITUAZIONE DI REGOLARITA' EDILIZIA DEL LOTTO 1.

- Visto al sopralluogo, e riscontrate difformità in ordini di tramezzature interne, delle quali opere sarebbe eventualmente possibile regolarizzare con una pratica edilizia di sanatoria s.c.i.a. esponendone una sanzione di come minimo euro 516,00 oppure, potrebbe anche essere regolarizzato con una c.i.l.a. con sanzione minima di

euro 1000,00.

- Diversamente, all'esterno del fabbricato è osservato che l'altezza della costruzione all'imposta della copertura nel prospetto est, vale a dire quello di levante che è verso la strada privata di part. 90 fgl. 31 e ove è l'ingresso dell'autorimessa di sub. 5, è di maggiore elevazione in raffronto ai prospetti e alla sezione del progetto in atti del Comune. E' precisato che, sui disegni di progetto le misure delle altezze non sono indicate scritte con dei numeri, tuttavia ponendo a misura con un righello è possibile ricavarle a letture e a verificare a che quelle misurate sul posto sono di maggiore elevazione da terra.

- E' precisato inoltre che, allo stadio del sopralluogo lo spazio sottotetto non è stato ispezionato per il motivo che dall'interno dell'alloggio posto al piano primo non era presente una scala di collegamento diretto. Dunque, apparentemente il sottotetto è uno spazio tecnico, tuttavia non è stato osservato e quindi non è dato a sapere se abbia un'imposta del tetto media superiore a cm 100 dall'estradosso dell'ultimo solaio, nell'eventuale caso affermativo agli ordini del Comune lo spazio è, o meglio detto deve essere, conteggiato come cubatura, come regolato nel vigente p.r.g.c. N.di A. all'art. 9, lett. i). Anche l'estensione lorda di perimetro esterno del fabbricato sul piano orizzontale sul posto non è stato misurato interamente a verificarne la superficie.

- Tuttavia, e in qualsiasi caso, il fabbricato si trova in zona di rispetto dei corsi d'acqua, nella circostanza dal torrente Grana, a distanza inferiore a 150,00 mt. e pertanto soggetto a vincolo del D.lgs. n. 42 del 22/01/2004, art. 142, lett. c), codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della legge 06/07/2002 n. 137, ex legge Galasso n. 431/85. Nel D.lgs 24/03/2006, n. 157, disposizioni correttive ed integrative al D.lgs. n. 42/2004 in relazione al paesaggio, pubblicato il 27/04/2006, è stato stabilito che non si può ottenere la sanatoria paesaggistica in caso di aumento di volume o superficie utile.

- E' osservato che, sulla cartografia del p.r.g.c. vigente il fabbricato in vendita è individuato entro la perimetrazione del centro abitato ai sensi art. 81 L.R. 56/77 e s.m.i..

- Suppletivi accertamenti presso l'u.t. del Comune individuano il fabbricato stesso entro la perimetrazione dei centri storici sulla cartografia dell'epoca e che, è stata in essa delimitata con verbale di deliberazione del consiglio Comunale n. 12 del 07/04/1978 in estensione alle zone di: Capoluogo, frazione Villar, Castello di Bagnolo P.te. Nel predetto atto di delibera è anche scritto che la perimetrazione degli abitati è in riferimento a quella stabilita con propria deliberazione n. 66 del 28/11/1967. E' precisato che l'estratto cartografico del p.r.g.c. dell'epoca e copia della delibera n. 12 del 1978 sono stati inoltrati dal Comune di Bagnolo. P.te in allegati a un messaggio di posta elettronica indirizzato allo scrivente ufficio in data 30/01/2023.

- Da quanto sopra è stato accertato è per giungere a che, nel D.lgs. n. 42/2004-Codice dei beni culturali e del paesaggio- all'art. 142-Aree tutelate per legge- comma 2, le difformità riscontrate potrebbero essere sanate, tuttavia l'aspetto giuridico deve essere sottoposto a valutazione ad un legale esperto in norme urbanistiche ad incarico e di cure e spese dell'aggiudicatario dell'asta. Sono fatte salve diverse disposizioni del Giudice.

- Quanto predetto è per preavvisare che, in ambito urbanistico il Comune potrebbe anche richiedere una sanatoria con un titolo P. di C. e con eventuale fiscalizzazione dell'aumento volumetrico che è eventualmente rilevato nel complesso del fabbricato e qualora riconosciuto come tale ad incremento conteggiabile e che, tuttavia, in ambito di compatibilità paesaggistica la richiesta di sanatoria possa essere respinta. In qualsiasi caso di sanatoria e/o di ripristino allo stato di progetto i costi e le spese per regolarizzare il fabbricato non saranno certamente di poco conto, sono avvertite con diverse migliaia di euro che tuttavia non sono quantificabili all'attualità senza una preventiva e dettagliata progettazione da parte di un professionista abilitato incaricato a cure di costi e spese dall'aggiudicatario dell'asta.

- E' rilevante ad attenzioni che, l'ipotizzabile richiesta di demolizione degli eventuali illeciti per il ripristino del fabbricato allo stato di progetto non conduca a pregiudizi di stabilità delle rimanenti opere strutturali e particolarmente in zona sismica nella quale ci si trova. Il caso deve essere valutato con l'u.t. del Comune ed eventualmente coadiuvato da un parere di un legale esperto in norme urbanistiche da incaricarsi a cure e spese dall'aggiudicatario dell'asta. I costi e le spese, gli oneri e le sanzioni, anche quelle di carattere tecnico e professionali, sono intese onnicomprensive e a cure dell'aggiudicatario dell'asta. Sono fatte salve diverse disposizioni del Giudice.

- Devono essere redatte le pratiche occorrenti e necessarie fino e per l'ottenimento dal Comune del certificato di agibilità a cure e spese dell'aggiudicatario dell'asta.

- Il titolo abilitativo consono a regolarizzare, gli oneri di sanzioni e dell'eventuale aggiunta del costo di costruzione sono da definirsi con l'u.t. del Comune a cura e spese dell'aggiudicatario l'asta, così come sono in

oltre e a carico dell'aggiudicatario i costi e le spese delle pratiche tecniche a professionista abilitato ammontanti come minimo ad alcune migliaia di euro. In qualsiasi caso gli interessati l'asta giudiziaria devono adoperarsi preventivamente a ottenere maggiori consulti con professionista abilitato e con l'ufficio tecnico comunale a individuare correttamente la procedura per regolarizzare il fabbricato e degli eventuali maggiori importi di oblazioni e oneri. Sono fatte salve diverse disposizioni del Giudice.

- E' specificato che, visto e considerato l'articolato ordinamento urbanistico vigente all'attualità e l'assenza di garanzia di ulteriori vizi tra lo stato di fatto e quello di progetto agli atti, non è possibile individuare e determinare con precisione assoluta il titolo abilitativo edilizio consono a eventualmente regolarizzare questo specifico caso e, altresì nei termini di quantità monetarie di costi, oneri, sanzioni, spese, nonché di onorari e spese tecniche di professionisti in assenza di un dettagliato rilievo a disporsi di nuovi disegni di progettazione di quanto effettivamente realizzato sul posto che, in qualsiasi caso sono tutti/e a carico di cure e spese dell'aggiudicatario dell'asta. Sono fatte salve diverse disposizioni del Giudice.

---0---

PRECISAZIONE ALLA REGOLARITA' EDILIZIA/CATASTALE DEL LOTTO 1.

- E' precisato che, sono riscontrate delle modeste difformità interne alla planimetria catastale al fgl. 32 part. 92 sub. 8, delle quali non è ritenuto strettamente necessario per questa vendita giudiziaria eseguire le variazioni agli atti del c.f.; sarà a cure di costi e spese l'aggiudicatario dell'asta eseguire le dovute variazioni al catasto in concomitanza o a seguito la pratica di regolarizzazione edilizia in Comune. Sono fatte salve diverse disposizioni del Giudice.

- E' precisato che, agli atti catastali al fgl. 32 part. 92 sub. 9 è individuata una u.i. posta al p.t. che è denunciata in categoria A/3, abitazione di tipo economico. La destinazione d'uso non può coesistere per il motivo che è in contrasto agli effetti urbanistici. Agli atti del Comune tutto il p.t. interessante al procedimento giudiziario è denunciato come magazzino e, in qualsiasi caso non possiede l'altezza utile e netta interna per essere denunciato come abitativo, o meglio detto al p.t. non possono essere denunciati dei vani principali abitativi. Le tramezzature degli spazi interni possono essere poste a sanatoria in atti Comunali mantenendo la destinazione d'uso a magazzino, oppure possono essere leciti come locali a sgombero, cantine e/o altri assimilabili consentiti. Il w.c. può coesistere qualora a disporsi e garantire l'altezza utile e netta interna. Agli atti del catasto dovrà essere presentata una variazione per cambio di destinazione d'uso coerente con quella denunciata agli ordini urbanistici in atti comunali. Sarà a cure di costi e spese l'aggiudicatario dell'asta eseguire le dovute variazioni al catasto in concomitanza o a seguito la pratica di regolarizzazione edilizia in Comune. Sono fatte salve diverse disposizioni del Giudice.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 223, PIANO S1-T-1.

- Congiunta lotto 1. Rimanda capitolo stesso di regolarità edilizia del Bene n. 1.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 223, PIANO T.

- Congiunta lotto 1. Rimanda capitolo stesso di regolarità edilizia del Bene n. 1.

BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE SNC, PIANO T.

- Congiunta lotto 1. Rimanda capitolo stesso di regolarità edilizia del Bene n. 1.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 223, PIANO T.

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

- CAPITOLO CONGIUNTO DI TUTTI I BENI E I LOTTI DELLA CONSULENZA.

- E' precisato che non si hanno notizie di regolamenti condominiali e quote millesimali di proprietà in capo le u.i. che costituiscono gli immobili in vendita.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 223, PIANO S1-T-1.

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

- CAPITOLO CONGIUNTO DI TUTTI I BENI E I LOTTI DELLA CONSULENZA.

- E' precisato che non si hanno notizie di regolamenti condominiali e quote millesimali di proprietà in capo le

u.i. che costituiscono gli immobili in vendita.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 223, PIANO T.

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

- CAPITOLO CONGIUNTO DI TUTTI I BENI E I LOTTI DELLA CONSULENZA.

- E' precisato che non si hanno notizie di regolamenti condominiali e quote millesimali di proprietà in capo le u.i. che costituiscono gli immobili in vendita.

BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE SNC, PIANO T.

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

- CAPITOLO CONGIUNTO DI TUTTI I BENI E I LOTTI DELLA CONSULENZA.

- E' precisato che non si hanno notizie di regolamenti condominiali e quote millesimali di proprietà in capo le u.i. che costituiscono gli immobili in vendita.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Fabbricato rurale ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Maurina n. SN, piano S2-S1-T-1.
- **Bene N° 6** - Garage ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Maurina n. SN, piano S1.
- **Bene N° 7** - Magazzino ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Maurina n. SN, piano S1.
- **Bene N° 8** - Area urbana ubicata a Bagnolo Piemonte (CN) - via Maurina n. SN, piano T.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 5 - FABBRICATO RURALE UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA MAURINA N. SN, PIANO S2-S1-T-1.

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

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA MAURINA N. SN, PIANO S1.

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

BENE N° 7 - MAGAZZINO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA MAURINA N. SN, PIANO S1.

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

BENE N° 8 - AREA URBANA UBICATA A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA MAURINA N. SN, PIANO T.

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

TITOLARITÀ

BENE N° 5 - FABBRICATO RURALE UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA MAURINA N. SN, PIANO S2-S1-T-1.

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: [REDACTED]
Via Cave n. 175.
12031 - BAGNOLO PIEMONTE (CN)
Nato a Bagnolo Piemonte il 17/06/1956

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

- Titolarità dell'immobile congiunta dei Beni n. 5, 6, 7, 8, del lotto 2.

- I soggetti esecutati hanno contratto matrimonio in Bagnolo Piemonte (CN) il 06/11/1976 in regime patrimoniale di comunione legale dei beni. Il regime di comunione legale è stato sciolto dai coniugi e assoggettato al regime di separazione dei beni con atto in data 19/02/2003 a rogito notaio [REDACTED] con sede in Barge (CN). Fonte da annotazione dell'estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio del Comune di Bagnolo Piemonte, anno 1976, numero 31, parte II, serie A. I dati anagrafici e di residenza dei soggetti esecutati in Comune sono come in atti giudiziari. Ad istanza di accertamento scritta è ottenuta risposta dell'ufficio Anagrafe e Stato Civile di Bagnolo P.te in data 31/12/2021 prot.n. 18801.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA MAURINA N. SN, PIANO S1.

- Congiunta stessa dei beni del lotto 2. Rimanda al capitolo di titolarità dell'immobile e diritti posti in vendita del Bene n. 5, lotto 2.

BENE N° 7 - MAGAZZINO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA MAURINA N. SN, PIANO S1.

- Congiunta stessa dei beni del lotto 2. Rimanda al capitolo di titolarità dell'immobile e diritti posti in vendita del Bene n. 5, lotto 2.

BENE N° 8 - AREA URBANA UBICATA A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA MAURINA N. SN, PIANO T.

- Congiunta stessa dei beni del lotto 2. Rimanda al capitolo di titolarità dell'immobile e diritti posti in vendita del Bene n. 5, lotto 2.

CONFINI**BENE N° 5 - FABBRICATO RURALE UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA MAURINA N. SN, PIANO S2-S1-T-1.**

- Confini. Descrizione congiunta di Beni n. 5, 6, 7, 8, del lotto 2.

- Lotto2. Immobili in via Maurina. A571; c.f.; f.31; p.639 s.1; p.639, s.2; p.639, s.3; p.640.

I beni che costituiscono il lotto2 di fabbricato con annesso giardino sono in unico corpo che confina: a nord con part. 638, a est con part. 208; a sud con part. 295, a ovest con part. 636.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA MAURINA N. SN, PIANO S1.

- Congiunta lotto 2 di beni in unico corpo. Rimanda capitolo stesso del Bene n. 5.

BENE N° 7 - MAGAZZINO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA MAURINA N. SN, PIANO S1.

- Congiunta lotto 2 di beni in unico corpo. Rimanda capitolo stesso del Bene n. 5.

BENE N° 8 - AREA URBANA UBICATA A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA MAURINA N. SN, PIANO T.

- Congiunta lotto 2 di beni in unico corpo. Rimanda capitolo stesso del Bene n. 5.

CONSISTENZA**BENE N° 5 - FABBRICATO RURALE UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA MAURINA N. SN, PIANO S2-S1-T-1.**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	0,00 mq	55,00 mq	0,20	11,00 mq	2,15 m	S2
Accessori	0,00 mq	142,00 mq	0,50	71,00 mq	2,80 m	S1
Abitazione zona giorno	0,00 mq	139,00 mq	1,00	139,00 mq	2,70 m	T
Porticati	0,00 mq	106,00 mq	0,30	31,80 mq	0,00 m	T
Abitazione zona notte	0,00 mq	100,00 mq	1,00	100,00 mq	2,70 m	1
Balconi	0,00 mq	19,00 mq	0,30	5,70 mq	0,00 m	1

Area libera	0,00 mq	1712,00 mq	0,00	2,23 mq	0,00 m	T
Accessori esterni	0,00 mq	7,50 mq	0,20	1,50 mq	0,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				362,23 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				362,23 mq		

- Agli accessori del piano S1 sono escluse le superfici della scala esterna che giunge al p.t. e quelle dei manufatti in c.a. delle aerazione del piano interrato.

- Come accessori esterni sono intesi e considerati nel conteggio le aree piastrellate esterne e innanzi alla c.t. e al locale sgombero che di fatto identificano anche la superficie coperta del fabbricato in proiezione del p.t. soprastante.

- L'area libera è la somma delle superfici come al c.t. di part. 639, pari a 2187,00 mq.; detratta della superficie catastale coperta come indicata in visura delle u.i. al c.f.: sub. 1, mq. 323; sub. 2, mq. 35; sub. 3, mq. 117; totale catastale mq. 475. Superficie conteggiabile in area libera 1712 mq.

- Il valore applicato per il calcolo dell'area libera è di 12'325,00 €/Ha, coltura prato, dedotto dai valori agricoli medi AdE-CN, annualità disponibile 2021. Dunque 1,23 €/mq.. E' precisato che, nel prospetto informatico di calcolo è adottato coefficiente 0,0013 che conduce a superficie convenzionale 3,13 x 965,00 €/mq (prezzo unitario stima), deduce prezzo unitario terreno e avvicinato a circa 1,2527 €/mq. In qualsiasi caso arrotondato come da stima.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA MAURINA N. SN, PIANO S1.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	0,00 mq	35,00 mq	0,50	17,50 mq	2,94 m	S1
Totale superficie convenzionale:				17,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				17,50 mq		

BENE N° 7 - MAGAZZINO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA MAURINA N. SN, PIANO S1.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Deposito chiuso	0,00 mq	73,00 mq	0,33	24,09 mq	2,50 m	S1
Deposito aperto	0,00 mq	44,00 mq	0,20	8,80 mq	0,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				32,89 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	

Superficie convenzionale complessiva:	32,89 mq	
--	-----------------	--

- Il Bene n. 7, identifica i locali di deposito interrati costruiti illeciti, del c.f., fgl.31, part. 639, sub. 3.
- Il deposito chiuso è intesa la costruzione completamente entro terra a parte la parete degli ingressi carrai.
- Il deposito aperto è inteso, come è sul posto e disegnato nella planimetria catastale, il locale ricavato con una copertura a tetto che è posta antistante gli ingressi del precedente locale completamente interrato. E' precisato che, tuttavia, il locale ricavato dalla copertura a tetto è in posizione anch'essa interrata per il motivo che è compreso tra la parete libera del piano interrato dell'abitazione e dal muro di contenimento terreno posto a confine del lotto. La struttura del tetto e il manto di copertura del deposito aperto sono poste al di sotto del piano di campagna che è costituito da terreno sistemato sopra il solaio di copertura del deposito chiuso.

BENE N° 8 - AREA URBANA UBICATA A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA MAURINA N. SN, PIANO T.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Area libera	0,00 mq	699,00 mq	0,00	0,91 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				0,91 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				0,91 mq		

- Il Bene n. 8, area urbana, identifica al fgl. 31, part. 640.
- Applicato coefficiente riduzione come area libera del Bene n. 5.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 5 - FABBRICATO RURALE UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA MAURINA N. SN, PIANO S2-S1-T-1.

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/02/1983 al 02/07/2009	- [redacted] nata a Bagnolo Piemonte (CN) il 17/06/1956, [redacted] proprietà per 1/1.	Catasto Terreni Fg. 31, Part. 136 Qualità Prato irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.47.47 Reddito dominicale € 36,77 Reddito agrario € 20,84
Dal 02/07/2009 al 21/05/2021	- [redacted] nata a Bagnolo Piemonte (CN) il 17/06/1956, [redacted] proprietà per 1/1. (Frazionamento con Tipo Mappale	Catasto Terreni Fg. 31, Part. 639 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 00.21.87

	del 02/07/2009 prot.n. CN0222534).	
Dal 06/07/2010 al 27/12/2021	- [REDACTED] nata a Bagnolo Piemonte (CN) il 17/06/1956, [REDACTED] proprietà per 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 639, Sub. 1 Categoria A7 Cl.2, Cons. 9,5 Rendita € 735,95 Piano S2-S1-T-1.
Dal 21/05/2021 al 27/12/2021	- [REDACTED] nata a Bagnolo Piemonte (CN) il 17/06/1956, [REDACTED] proprietà per 1/1. (Frazionamento con Tipo Mappale del 21/05/2021 prot.n. CN0046543).	Catasto Terreni Fg. 31, Part. 639 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 00.21.87

- La cronistoria catastale del c.t. è stessa dei e per i beni n. 5, 6, 7, 8, del lotto 2. Del c.t. è scritta congiunta solamente in questo Bene n. 5.
- Agli atti catastali del c.t. è un Tipo misto di Frazionamento con Tipo mappale del 02/07/2009, prot.n. CN0222534, sono state soppresse le particelle 136 e 296 del fgl. 31, entrambe come ad origine di provenienza ventennale iscritti sugli atti notarili, ed è stata costituita la part. 639, fgl. 31.
- E' precisato che, con l'atto catastale stesso è anche stata costituita la part. 640 fgl. 31 interessante in questo lotto2 e che, con l'apposita cronistoria del c.f., è ripetuta e rimandata in altro bene di questo lotto2, nel bene n. 8.
- E' precisato che, con l'atto catastale stesso sono anche state costituite la part. 635, 637, 641, fgl. 31, interessanti di questo procedimento e che, con le apposite cronistorie del c.f., sono ripetute e rimandate nei beni costituenti lo specifico lotto5.
- Con lo stesso TFM sono state trattate altre particelle non interessanti di esecuzione in questo procedimento giudiziario.
- Al c.t. e con TM del 21/05/2021 prot.n. CN0046543 è stato iscritto sulla mappa catastale il magazzino interrato di pertinenza. Sulla mappa è rappresentato con puntinatura, appunto per il motivo che è interrato. L'aggiornamento non varia i confini e la superficie della particella.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA MAURINA N. SN, PIANO S1.

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/07/2010 al 27/12/2021	- [REDACTED] nata a Bagnolo Piemonte (CN) il 17/06/1956, [REDACTED] proprietà per 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 639, Sub. 2 Categoria C6 Cl.1, Cons. 30 Rendita € 29,44 Piano S1.

- La cronistoria catastale del c.t. è stessa dei Beni n. 5, 6, 7, 8, del lotto 2.
- Congiunta lotto 2. Rimanda al capitolo di cronistoria catastale del Bene n. 5.

BENE N° 7 - MAGAZZINO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA MAURINA N. SN, PIANO S1.

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/05/2021 al 27/12/2021	- [REDACTED] nata a Bagnolo Piemonte (CN) il 17/06/1956, [REDACTED] proprietà per 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 639, Sub. 3 Categoria C2 Cl.1, Cons. 104 Superficie catastale 117 mq Rendita € 80,57

	Piano S1.
--	-----------

- La cronistoria catastale del c.t. è stessa dei Beni n. 5, 6, 7, 8, del lotto 2.
- Congiunta lotto 2. Rimanda al capitolo di cronistoria catastale del Bene n. 5.

BENE N° 8 - AREA URBANA UBICATA A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA MAURINA N. SN, PIANO T.

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/07/2009 al 27/12/2021	- [REDACTED] nata a Bagnolo Piemonte (CN) il 17/06/1956, [REDACTED] proprietà per 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 640 Categoria F1, Cons. 699 Piano T.

- La cronistoria catastale del c.t. è stessa dei Beni n. 5, 6, 7, 8, del lotto 2.
- Congiunta lotto 2. Rimanda al capitolo di cronistoria catastale del Bene n. 5.

DATI CATASTALI

BENE N° 5 - FABBRICATO RURALE UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA MAURINA N. SN, PIANO S2-S1-T-1.

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	31	639	1		A7	2	9,5		735,95 €	S2-S1-T-1.	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie e ha are ca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato	
31	639				Ente Urbano		00.21.87 mq				

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

- E' precisato che, sono riscontrate delle modeste difformità alla planimetria catastale al fgl. 31 part. 639 sub. 1, delle quali non è ritenuto strettamente necessario per questa vendita giudiziaria eseguire le variazioni agli atti del c.f.; delle difformità progettuali è preferibile eventualmente procedere prima a regolarizzare in termini urbanistici e successivamente agli ordini catastali; sarà a cura di costi e spese l'aggiudicatario dell'asta eseguire le dovute variazioni al catasto in concomitanza o a seguito la pratica di regolarizzazione edilizia in Comune. Sono fatte salve diverse disposizioni del Giudice.
- Dettagli sono anche al capitolo di regolarità edilizia.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA MAURINA N. SN, PIANO S1.

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	31	639	2		C6	1	30		29,44 €	S1.	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
31	639				Ente Urbano		00.21.87 mq				

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 7 - MAGAZZINO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA MAURINA N. SN, PIANO S1.

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	31	639	3		C2	1	104	117 mq	80,57 €	S1.	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
31	639				Ente Urbano		00.21.87 mq				

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 8 - AREA URBANA UBICATA A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA MAURINA N. SN, PIANO T.

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	31	640			F1		699			T.	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
31	640				Ente Urbano		00.06.99 mq				

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

BENE N° 5 - FABBRICATO RURALE UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA MAURINA N. SN, PIANO S2-S1-T-1.

- Precisazioni. Congiunta dei Beni n. 5, 6, 7, 8, del lotto 2.
- Lotto2. Immobili in via Maurina. A571; c.f.; f.31; p.639 s.1; p.639, s.2; p.639, s.3; p.640.
- Le particelle catastali che costituiscono il lotto2 in vendita sono in unico corpo.
- Allo stadio del sopralluogo l'accesso pedonale e carraio al fabbricato è avvenuto dalla via Maurina e, da questa predetta via è stato possibile oltrepassare la part. 636, che è di proprietà del medesimo soggetto esecutato femmina e con altra procedura es.imm.n. 154/2020 e che sul posto mostra sedime stradale in continuità della via Maurina stessa, e che è a confine con la part. 640 in vendita. Detto in altri termini e più semplicemente: la part. 636, che è di proprietà dello stesso soggetto esecutato femmina e in vendita con es.imm.n.154/2020, è interposta tra la via Maurina e la part. 640, quest'ultima in vendita in questo lotto2 di questa procedura esecutiva.
- E' precisato che, dalla via Maurina l'attraversamento della part. 636 deve essere praticato, diversamente le part. 639 e 640 sarebbero intercluse.
- E' precisato che, l'accesso carraio e pedonale è stato consentito al sopralluogo da un ampio e unico cancello in ferro che insiste sulla part. 640 e che è posto a distacco dal confine con part. 636.
- E' precisato che, la part. 640 individua la strada privata pedonale e carrabile che concede accesso all'intero fabbricato di part. 639; come predetto part. 639 e part. 640 sono in unico corpo; è da dire inoltre e a precisazioni che i muricci di recinzione e di contenimento terreno interni alla proprietà non individuano perfettamente i confini delle particelle catastali 639 e 640. In qualsiasi caso è precisato che i confini di proprietà non sono stati posti ad attività di riconfinazioni ad individuarne perfettamente i limiti tramite misurazioni topografiche sul posto.
- E' precisato che, proseguendo in oltre a partire dalla via Maurina e in progressione sulla part. 636 e al cancello d'ingresso del lotto2 che è posto sulla part. 640 e su distacco in prossimità del confine dalla part. 636, al fondo del percorso dello sviluppo della strada inghiaziata che è individuata per la maggiore estensione di superficie su stessa part. 640 in vendita è presente, in posizione al confine con part. 638, un altro cancello in ferro che pone a comunicazione con l'immobile di part. 638. E' da dire che sulla part. 638 insiste un fabbricato che è in vendita con altra procedura esecutiva, la N. 154/2020 nella quale il soggetto esecutato è stesso dell'esecuzione del corrente lotto2. Nella relazione di consulenza tecnica di es.imm.N. 154/2020 e nella descrizione del bene 1, fgl. 31 part. 638 sub. 1 che è abitazione disposta su 2 piani fuori terra 1 piano seminterrato e 1 interrato, e precisamente a pagina 9 e nell'ultima riga dell'esposizione dedicata, è scritto che l'accesso all'immobile avviene direttamente da via Maurina. In qualsiasi caso dall'accesso da via Maurina del fabbricato di part. 638 è presente una strada interna carrabile che conduce a tutte le sue u.i. ed accessori. E' da precisare inoltre che, un altro transito è consentito da cancello in ferro che è posto nel giardino e infra il muro di recinzione che divide le part. 638 e 639. Agli atti non è stato rintracciato scritto di servitù di diritto di passaggio sulla part. 640 in favore della part. 638. Viceversa, agli atti non è stato rintracciato scritto di servitù di passaggio sulla part. 638 in favore delle part. 639 e 640. E' verosimile attribuire a che i predetti cancelli in ferro posti sul confine tra le part. 638, 639 e 640 siano stati realizzati esclusivamente per motivi di comodo dacché le proprietà sono tutte dello stesso soggetto esecutato e sono abitate cadauno fabbricato da ognuno dei figli. I predetti varchi con i cancelli che mettono in comunicazione le distinte proprietà possono pertanto essere eventualmente occlusi e rimossi.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA MAURINA N. SN, PIANO S1.

- Congiunta lotto 2. Rimanda capitolo stesso del bene n. 5.

BENE N° 7 - MAGAZZINO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA MAURINA N. SN, PIANO S1.

- Congiunta lotto 2. Rimanda capitolo stesso del bene n. 5.

BENE N° 8 - AREA URBANA UBICATA A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA MAURINA N. SN, PIANO T.

- Congiunta lotto 2. Rimanda capitolo stesso del bene n. 5.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 5 - FABBRICATO RURALE UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA MAURINA N. SN, PIANO S2-S1-T-1.

- Nell'insieme del lotto 2, l'immobile è di gradevole presenza e lo stato conservativo è buono.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA MAURINA N. SN, PIANO S1.

- Nell'insieme del lotto 2, l'immobile è di gradevole presenza e lo stato conservativo è buono.

BENE N° 7 - MAGAZZINO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA MAURINA N. SN, PIANO S1.

- Nell'insieme del lotto 2, l'immobile è di gradevole presenza e lo stato conservativo è buono.

BENE N° 8 - AREA URBANA UBICATA A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA MAURINA N. SN, PIANO T.

- Nell'insieme del lotto 2, l'immobile è di gradevole presenza e lo stato conservativo è buono.

PARTI COMUNI

BENE N° 5 - FABBRICATO RURALE UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA MAURINA N. SN, PIANO S2-S1-T-1.

- Parti comuni. Congiunta dei Beni n. 5, 6, 7, 8, del lotto 2.

- Lotto2. Immobili in via Maurina. A571; c.f.; f.31; p.639 s.1; p.639, s.2; p.639, s.3; p.640.

Il lotto in vendita è un intero fabbricato che al catasto fabbricati (in seguito in sigla: c.f.) è diviso in u.i. con attribuiti numeri subalterni e aree scoperte e urbane pertinenziali. Agli atti e delle u.i. in vendita non sono emerse notizie di parti comuni ad altri terzi. Maggiori dettagli alla voce precisazioni. E' precisato che alla data del sopralluogo l'accesso pedonale e carraio è stato possibile dalla via Maurina e, da questa predetta via oltrepassando la part. 636 di proprietà di terzi che è a confine con part. 640 in vendita. Dalla via Maurina l'attraversamento della part. 636 deve essere praticato, diversamente le part. 639 e 640 sarebbero intercluse.

- Altri dettagli al capitolo precisazioni.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA MAURINA N. SN, PIANO S1.

- Congiunta lotto 2. Rimanda capitolo stesso del Bene n. 5.

BENE N° 7 - MAGAZZINO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA MAURINA N. SN, PIANO S1.

- Congiunta lotto 2. Rimanda capitolo stesso del Bene n. 5.

BENE N° 8 - AREA URBANA UBICATA A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA MAURINA N. SN, PIANO T.

- Congiunta lotto 2. Rimanda capitolo stesso del Bene n. 5.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 5 - FABBRICATO RURALE UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA MAURINA N. SN, PIANO S2-S1-T-1.

- Caratteristiche costruttive prevalenti. Congiunta dei Beni n. 5, 6, 7, 8, del lotto 2.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI E STATO CONSERVATIVO DEL LOTTO2.

- Al fabbricato è possibile accedere da cancello carraio in ferro di fattura artigianale che è posto infra dei muri in c.a. di contenimento e recinzione con soprastante cancellata metallica. Alcune tratte dei predetti muri esterni sono rivestiti in pietra. Muri, muricci e camminamenti sono anche all'interno della proprietà esclusiva a organizzati dell'area a giardino a prato verde con morigerate collocazioni di piante ornamentali, siepi, e aree sistemate ad aiuole. I tracciati carrabili sono a selciato inghiaiato; antistante il p.s.1 ove sono gli ingressi dell'autorimessa è un'area pavimentata a blocchetti di cemento. L'insieme delle aree esterne sono di piacevole foggia e la manutenzione è buona.

- Il fabbricato è stato costruito a nuovo negli anni 2000, l'inizio dei lavori è stato dichiarato in atti il 08/08/2000. Le opere strutturali sono in c.a. in opera complesse di pilastri di elevazione e solai in latero cemento. Struttura del tetto in latero cemento, manto di copertura in tegole di cemento.

- Il collegamento interno dei livelli di piano tra il p.s.1 e il p.t. è in vano apposito con scala in c.a. in opera rivestita in marmo granito e, quella che dal p.s.1 collega la cantina posta al p.s.2. è di struttura stessa e rivestita in pietra. Invece, la scala di collegamento tra il p.t. e il p.1, vale a dire tra la zona giorno e la zona a notte, è strutturata in acciaio con pedate in legno, di originale sviluppo e collocata a vista nell'ampio vano a soggiorno.

- Murature di tamponamento intonacate e tinteggiate.

- Gli spazi interni a vani dell'abitazione sono tramezzati in tavolati di mattoni intonacati e tinteggiati.

- Pavimenti in prevalenza di gres. Una parte del locale cucina è a controsoffittata in cartongesso.

- I serramenti dell'abitazione sono in legno di fatture moderne e con vetro-camera.

- Porte interne in simil-legno tamburate.

- Il sottotetto non è praticabile e non è raggiungibile da scala diretta. Allo stadio del sopralluogo non è stato ispezionato.

- I locali w.c.-bagno sono spaziosi e dotati di elementi igienico-sanitari funzionali. Al p.s.1 è un locale lavanderia nel quale sono anche installati degli elementi igienico-sanitari.

- Gli impianti tecnologici allo stadio del sopralluogo erano funzionanti e presenti quello elettrico e idrico. E' presente un impianto antifurto del quale allo stadio del sopralluogo non è stato testato il funzionamento. Delle forniture di acqua e degli scarichi in fognatura non sono stati verificati gli allacci, tuttavia il soggetto esecutato e

sul verbale al sopralluogo sottoscrivere che i rispettivi allacci sono alle reti pubbliche.

- Dell'impianto termico sono osservati installati dei diffusori di calore a termosifoni e, al p.s.1 è un locale centrale termica nel quale è un complesso impianto per generazione di calore a pellets. Allo stadio del sopralluogo il funzionamento non è stato testato, tuttavia, è anche osservata installata una caldaia murale a gas in apposito spazio ricavato nel portico del p.t. Il combustibile a gpl è approvvigionato da un bombolone interrato nell'area a giardino esclusivo dell'abitazione.

- E' presente antenna tv. La ricezione della telefonia cellulare allo stadio del sopralluogo era buona.

- L'immobile in vendita nell'insieme è di gradevole presenza e lo stato conservativo è buono.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA MAURINA N. SN, PIANO S1.

- Congiunta lotto 2 di beni in unico corpo. Rimanda capitolo stesso del Bene n. 5.

BENE N° 7 - MAGAZZINO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA MAURINA N. SN, PIANO S1.

- Congiunta lotto 2 di beni in unico corpo. Rimanda capitolo stesso del Bene n. 5.

BENE N° 8 - AREA URBANA UBICATA A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA MAURINA N. SN, PIANO T.

- Congiunta lotto 2 di beni in unico corpo. Rimanda capitolo stesso del Bene n. 5.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 5 - FABBRICATO RURALE UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA MAURINA N. SN, PIANO S2-S1-T-1.

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

- CAPITOLO CONGIUNTO DI TUTTI I BENI E I LOTTI DELLA CONSULENZA.

- Congiunta lotto 1. Rimanda capitolo stesso del Bene n. 1.

*** * ***

- E' sottostante replicata la parte interessante di occupazione di tutti i beni che in unico corpo costituiscono il lotto 2.

---0---

- Lotto2. Immobili in via Maurina. A571; c.f.; f.31; p.639 s.1; p.639, s.2; p.639, s.3; p.640.

No contratto di affitto registrato in atti.

Occupato dal figlio dei soggetti eseguiti [REDACTED] che ivi abita con la propria coniuge [REDACTED] [REDACTED] e i loro figli [REDACTED] n. 29/10/2002 e [REDACTED] n. 22/11/2004 che sono i nipoti dei soggetti

esecutati.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA MAURINA N. SN, PIANO S1.

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

- Congiunta lotto 2. Rimanda al capitolo stesso di Stato di occupazione dell'immobile del Bene n. 5.

BENE N° 7 - MAGAZZINO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA MAURINA N. SN, PIANO S1.

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

- Congiunta lotto 2. Rimanda al capitolo stesso di Stato di occupazione dell'immobile del Bene n. 5.

BENE N° 8 - AREA URBANA UBICATA A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA MAURINA N. SN, PIANO T.

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

- Congiunta lotto 2. Rimanda al capitolo stesso di Stato di occupazione dell'immobile del Bene n. 5.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 5 - FABBRICATO RURALE UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA MAURINA N. SN, PIANO S2-S1-T-1.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/09/1982 al 16/02/1983	- [redacted] nata a Bagnolo Piemonte (CN) il 17/06/1956, [redacted], proprietà per 1/3. - [redacted] nato a Bagnolo Piemonte (CN) il 21/01/1946, [redacted] proprietà per 1/3. - [redacted] nata a Bagnolo Piemonte (CN) il 22/04/1914, [redacted] proprietà per 1/3. Codice Fiscale/P.IVA: [redacted]	Dichiarazione di successione.			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			20/09/1982		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Saluzzo (CN)	05/04/1984	1890	1559
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
AdE Registro di Saluzzo (CN)	25/01/1983	65	511		
Dal 16/02/1983 al 16/02/1983	- [redacted] nata a Bagnolo Piemonte (CN) il 17/06/1956, [redacted], proprietà per 1/2. - [redacted] nato a Bagnolo Piemonte (CN) il 21/01/1946, [redacted] proprietà per 1/2. - [redacted] nata a Bagnolo Piemonte (CN) il 22/04/1914, [redacted] usufrutto per 1/3. Codice Fiscale/P.IVA: [redacted]	Donazione e Divisione (Donazione)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio [redacted] in Barge (CN)	16/02/1983	3772	954
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Saluzzo (CN)	17/03/1983	1385	1090
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
AdE Registro di Saluzzo (CN)	08/03/1983	468	226		
Dal 16/02/1983 al 24/10/1985	- [redacted] nata a Bagnolo Piemonte (CN) il 17/06/1956, [redacted], proprietà per 1/1. - [redacted] nata a Bagnolo Piemonte (CN) il 22/04/1914, [redacted] usufrutto per 1/3. Codice Fiscale/P.IVA: [redacted]	Donazione e Divisione (Divisione)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio [redacted] in Barge (CN)	16/02/1983	3772	954
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Saluzzo (CN)	17/03/1983	1385	1090
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
AdE Registro di Saluzzo (CN)	08/03/1983	468	226		

Dal 24/10/1985	- [redacted] nata a Bagnolo Piemonte (CN) il 17/06/1956, [redacted], proprietà per 1/1. (- [redacted] nata a Bagnolo Piemonte (CN) il 22/04/1914, [redacted] deceduta il 24/10/1985, per effetto è il ricongiungimento alla proprietà del diritto di usufrutto di 1/3). Codice Fiscale/P.IVA: [redacted]	Riunione di usufrutto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			24/10/1985		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/10/1985 al 15/02/1996	- [redacted] nata a Bagnolo Piemonte (CN) il 17/06/1956, [redacted], proprietà per 1/2. - [redacted] nato a Bagnolo Piemonte (CN) il 21/01/1946, [redacted] proprietà per 1/2. Codice Fiscale/P.IVA: [redacted]	Dichiarazione di successione.			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			24/10/1985		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Saluzzo (CN)	05/05/1988	2417	1901
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
AdE Registro di Saluzzo (CN)	24/04/1986	3	541		
Dal 15/02/1996	- [redacted] nata a Bagnolo Piemonte (CN) il 17/06/1956, [redacted], proprietà per 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: [redacted]	Compravendita per scrittura privata autenticata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio [redacted] in Barge (CN)	15/02/1996	22079	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Saluzzo (CN)	08/03/1996	1672	1332
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
AdE Registro di Saluzzo (CN)	23/02/1996	143	2V		

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 risulta attualmente invariata.
- La provenienza ultraventennale è di atti stessi di tutti i beni n. 5, 6, 7, 8, del lotto 2.
- Le particelle 639 e 640, fgl. 31, nel loro intero e interessanti alla vendita, sono state costituite da alcune particelle derivate da frazionamenti e fusioni da tipi mappali delle originarie part. 136 e 296, fgl. 31, come da atti di provenienze.
- La particella 136, fgl. 31, prato irriguo, classe 1, Ha. 00.47.47, è originaria da: denuncia di successione registrata a Saluzzo il 25/01/1983 al n. 65 vol. 511 in mortis causa di ██████ Giovanni, nato a Bagnolo Piemonte (CN) il 16/07/1905, ██████ apertasi in data 20/09/1982; originaria stessa dall'atto di provenienza di Donazione e Divisione del 16/02/1983, come sopra elencato a dettaglio.
- La particella 296, fgl. 31, vigneto, classe 2, Ha. 00.23.13, è originaria da: denuncia di successione registrata a Saluzzo in data 24/04/1986 al n. 3 vol. 541 in mortis causa di ██████ nata a Bagnolo Piemonte (CN) il 22/04/1914, ██████ apertasi in data 24/10/1985; originaria stessa dall'atto di provenienza di compravendita per scrittura privata autenticata del 15/02/1996, come sopra elencato a dettaglio.
- I soggetti eseguiti hanno contratto matrimonio in Bagnolo Piemonte (CN) il 06/11/1976 in regime patrimoniale di comunione legale dei beni. Il regime di comunione legale è stato sciolto dai coniugi e assoggettato al regime di separazione dei beni con atto in data 19/02/2003 a rogito notaio ██████ con sede in Barge (CN).

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA MAURINA N. SN, PIANO S1.

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 risulta attualmente invariata.
- La provenienza ultraventennale è di atto di compravendita stesso di tutti i beni n. 5, 6, 7, 8, del lotto 2.
- Congiunta lotto 2. Rimanda al capitolo di provenienza ventennale del Bene n. 5.

BENE N° 7 - MAGAZZINO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA MAURINA N. SN, PIANO S1.

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 risulta attualmente invariata.
- La provenienza ultraventennale è di atto di compravendita stesso di tutti i beni n. 5, 6, 7, 8, del lotto 2.
- Congiunta lotto 2. Rimanda al capitolo di provenienza ventennale del Bene n. 5.

BENE N° 8 - AREA URBANA UBICATA A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA MAURINA N. SN, PIANO T.

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 risulta attualmente invariata.
- La provenienza ultraventennale è di atto di compravendita stesso di tutti i beni n. 5, 6, 7, 8, del lotto 2.
 - Congiunta lotto 2. Rimanda al capitolo di provenienza ventennale del Bene n. 5.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 5 - FABBRICATO RURALE UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA MAURINA N. SN, PIANO S2-S1-T-1.

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Saluzzo (CN) aggiornate al 13/02/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
 Iscritto a Saluzzo il 06/08/2009
 Reg. gen. 6079 - Reg. part. 883
 Quota: 1/1
 Importo: € 1.280.000,00
 A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI BENE VAGIENNA
 Contro [REDACTED]
 Capitale: € 640.000,00
 Percentuale interessi: 2,949 %
 Rogante: [REDACTED]
 Data: 09/07/2009
 N° repertorio: 59695
 N° raccolta: 15391
 Note: - Nell'ipoteca volontaria iscritta a Saluzzo in data 06/08/2009 ai n.ri 6079/883, il soggetto esecutato maschio [REDACTED] è soggetto Contro in qualità di debitore non datore.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
 Iscritto a Saluzzo il 30/10/2020
 Reg. gen. 6544 - Reg. part. 746
 Quota: 1/1
 Importo: € 120.000,00
 A favore di [REDACTED] S.P.A.
 Contro [REDACTED]
 Capitale: € 124.861,81
 Rogante: Tribunale di Cuneo
 Data: 04/10/2020
 N° repertorio: 2704
 N° raccolta: 1
 Note: - Nella formalità sono anche altri immobili non interessanti questo procedimento.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Saluzzo il 11/10/2021

Reg. gen. 7834 - Reg. part. 6219

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED] S.P.A. (PER [REDACTED] S.R.L.)

Contro [REDACTED]

Note: - Del lotto 2, nella formalità dell'atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili del 18/09/2021, rep. 2094, trascritto ai nr. 7834/6219 in data 11/10/2021, di unità negoziale n. 2 sono gli immobili del c.f.: fgl.31, part.639, sub.1; f.31, p.639, s.2.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Saluzzo il 26/04/2022

Reg. gen. 3184 - Reg. part. 2454

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED] S.P.A. (PER [REDACTED] S.R.L.)

Contro [REDACTED]

Note: - Del lotto 2, nella formalità dell'atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili del 24/03/2022, rep. 1002, trascritto ai nr. 3184/2454 in data 26/04/2022, di unità negoziale n. 1, sono gli immobili del c.f.: fgl.31, part.639, sub. 3; fgl. 31, part. 640. - Dell'u.i. fgl. 31, 639, sub. 3, è solo questa formalità, non risultano iscrizioni.

- Le formalità pregiudizievoli sono stesse dei e per i beni n. 5, 6, 7, 8, del lotto 2.

- Qualora gli immobili che costituiscono i lotti saranno tutti venduti le formalità dovranno essere cancellate, diversamente deve essere proceduto a sole restrizioni.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA MAURINA N. SN, PIANO S1.

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Saluzzo (CN) aggiornate al 13/02/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Le formalità pregiudizievoli sono elencate stesse dei e per i beni n. 5, 6, 7, 8, del lotto 2.

- Congiunta lotto 2. Rimanda al capitolo di formalità pregiudizievoli del Bene n. 5.

BENE N° 7 - MAGAZZINO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA MAURINA N. SN, PIANO S1.

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Saluzzo (CN) aggiornate al 13/02/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Le formalità pregiudizievoli sono elencate stesse dei e per i beni n. 5, 6, 7, 8, del lotto 2.

- Congiunta lotto 2. Rimanda al capitolo di formalità pregiudizievoli del Bene n. 5.

BENE N° 8 - AREA URBANA UBICATA A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA MAURINA N. SN, PIANO T.

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Saluzzo (CN) aggiornate al 13/02/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Le formalità pregiudizievoli sono elencate stesse dei e per i beni n. 5, 6, 7, 8, del lotto 2.
- Congiunta lotto 2. Rimanda al capitolo di formalità pregiudizievoli del Bene n. 5.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 5 - FABBRICATO RURALE UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA MAURINA N. SN, PIANO S2-S1-T-1.

- Normativa urbanistica. Congiunta dei Beni n. 5, 6, 7, 8, del lotto 2.

NORMATIVA URBANISTICA DEL LOTTO N. 2.

- Lotto2. Immobili in via Maurina. A571; c.f.; f.31; p.639 s.1; p.639, s.2; p.639, s.3; p.640.

- Strumento urbanistico.

Il Comune di Bagnolo Piemonte è dotato di strumento urbanistico vigente di tipo p.r.g.c. – Variante n. 43 e modifica centri abitati. E' pubblicato e rintracciabile sulla tela informatica sul sito istituzionale del Comune.

- Destinazione urbanistica.

E-Aree agricole – N.di A. Art. 15.

STR.ES – Aree per la viabilità esistente – Art. 16.

- Vincoli.

FA-Fasce di rispetto – Art. 16, Art. 27.

- Piano Paesaggistico Regionale (PPR).

.Tavola P3.

Rurale Ril Integro – Unità di paesaggio naturale/rurale o rurale a media rilevanza e integrità: Barge e Bagnolo.

Ambito Piana – Ambito di paesaggio: Piana tra Barge, Bagnolo e Cavour.

.Tavola P4.

Aree rurali di pianura o collina – m.i. 10 (artt. 35-36-37-38-39).

- I riferimenti normativi sono rimandati e consultabili ad interrogazioni sul sito informatico del Comune.

---0---

PRECISAZIONI AD OSSERVAZIONE DEL P.R.G.C.:

- E' stato osservato sulla tavola grafica del p.r.g.c., nella zona degli immobili del lotto2 che, la via Maurina è stata rappresentata includendo propria e a comprendere nel sedime della viabilità anche la part. 636 del fgl. 31 e che, la fascia di rispetto di metri dieci per l'edificazione è stata disegnata a partire dal confine tra le part. 636 e 639, e non disegnata a partire dal confine tra il sedime di mappa di via Maurina e la part. 636. E' accertato che, la part. 636 è di proprietà dello stesso soggetto esecutato femmina e compresa nella vendita con altra procedura es.imm.n. 154/2020, dunque è certo che la part. 636 non è di proprietà comunale. La precisazione è dovuta per il motivo che, da come è stata disegnata la fascia di rispetto stradale sulla tavola grafica del p.r.g.c. la distanza dalla parete del magazzino interrato, f. 31 p. 639 s. 3, si troverebbe a distanza inferiore a dieci metri dalla fascia di rispetto stessa, in questo caso il magazzino interrato illecitamente realizzato non potrebbe essere posto a sanatoria; tuttavia la distanza è da verificare bene sul posto con misurazioni a cura dell'aggiudicatario dell'asta, per le ragioni che lo scrivente c.t.u. non ha proceduto ad eseguire delle operazioni topografiche di riconfinazioni. Ulteriori dettagli alla voce di regolarità edilizia.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA MAURINA N. SN, PIANO S1.

- Congiunta lotto 2. Rimanda capitolo stesso del Bene n. 5.

BENE N° 7 - MAGAZZINO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA MAURINA N. SN, PIANO S1.

- Congiunta lotto 2. Rimanda capitolo stesso del Bene n. 5.

BENE N° 8 - AREA URBANA UBICATA A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA MAURINA N. SN, PIANO T.

- Congiunta lotto 2. Rimanda capitolo stesso del Bene n. 5.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 5 - FABBRICATO RURALE UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA MAURINA N. SN, PIANO S2-S1-T-1.

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

ACCERTAMENTI PRESSO UFFICIO TECNICO COMUNALE DI URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA.

- Accertamento congiunto tutti i beni e i lotti della consulenza. Rimanda al capitolo stesso di Regolarità edilizia al Bene n. 1, del lotto 1. E' precisato che, nel capitolo sono descritte le istanze e le risposte dell'accertamento.

---0---

AUTORIZZAZIONI EDILIZIE DEL LOTTO N. 2.

- Lotto2. Immobili in via Maurina. A571; c.f.; f.31; p.639 s.1; p.639, s.2; p.639, s.3; p.640.

- Gli immobili che costituiscono il lotto4 sono tra di essi confinanti a costituire unico corpo. Le particelle in vendita sono di intera consistenza, vale a dire che non sono presenti agli atti catastali ulteriori subalterni.

- L'IMMOBILE DEL LOTTO 2 E' COSTITUITO DA CASA DI ABITAZIONE RURALE CON ANNESSO MAGAZZINO AGRICOLO CONCESSI DI EDIFICAZIONE CON ATTO DI VINCOLO AL MANTENIMENTO DELLA DESTINAZIONE D'USO.

- E' da dire a premessa che, l'immobile del lotto2 è una casa rurale con annesso magazzino agricolo edificati con atto di vincolo di mantenimento della destinazione d'uso.

- All'immobile, e allo stadio del sopralluogo, sono state riscontrate opere interne difformi e anche ampliamenti non autorizzati che devono essere ripristinati come ad origine della pianificazione con rimozioni degli illeciti realizzati, oppure eventualmente sanati e se possibile ai sensi delle normative vigenti all'atto di presentazione delle pratiche edilizie necessarie.

- Ad accertamenti, agli atti del Comune è ritrovata e comunicata dal predetto ente con prot.n. 880 del 20/01/2022, in riferimento al lotto 'B' del richiamato lotto2, l'interessante Concessione Edilizia n. 99/0147 del 20/12/1999 per la realizzazione di casa rurale con annesso magazzino agricolo. La domanda a costruire reca la data del 10/05/1999, prot.n. 5993 del 19/05/1999. Edificata sui poderi indicati nella pratica di estremi identificativi catastali pregressi che erano in atti al momento della domanda del titolo alla costruzione, quindi prima dell'accatastamento, vale a dire al Fgl. 31, ex part. 136 e 296, via Maurina.

- E' precisato che, l'ente comunale con prot.n. 11362 del 02/08/2022, in riferimento al lotto 'B' del richiamato lotto2, informa che non sono state reperite ulteriori pratiche edilizie in ordine alla costruzione di muricci di recinzione. Diversamente, allo stadio del sopralluogo sono stati osservati costruiti dei muri di contenimento terreno interni al lotto e di recinzione e con soprastanti cancellate metalliche. E' necessario denunciarli in atti comunali con pratiche edilizie occorrenti e necessarie e di costi e spese onnicomprensive di oneri ed eventuali sanzioni a cure dell'aggiudicatario l'asta giudiziaria. Sono fatte salve diverse disposizioni del Giudice.

- E' precisato che, la concessione edilizia n. 99/147 del 20/12/1999 è intestata al soggetto esecutato femmina ██████████ M. in qualità di proprietaria per l'intero. L'oggetto del titolo edilizio è per la realizzazione di casa rurale con annesso magazzino agricolo sui mappali 136 e 296 del foglio 31 di Bagnolo Piemonte. La concessione è stata rilasciata a titolo gratuito a seguito di atto di vincolo di inedificabilità di terreni agricoli sulla base dei disposti della L.R. 56/1977 e 06/12/1984 n. 61 e s.m.i.; rogito notaio ██████████ in Barge (CN) in data 22/10/1999, rep.n. 25863, registrato a Saluzzo il 29/10/1999 al n. 982, s. 2.

- E' da evidenziare che, un altro atto di vincolo di inedificabilità di altri terreni a favore del Comune di Bagnolo P.te è per la costruzione di fabbricato rurale sorgente sui mappali 136 e 296 del foglio 31, che sono identificativi catastali stessi del primo atto di vincolo sopra citato. Questo secondo atto di vincolo è stato stipulato in epoca successiva all'anzidetto ed è anche a rogito del notaio ██████ in Barge (CN), in data 02/02/2006, rep.n. 33016 racc. 4819, registrato a Saluzzo (CN) il 08/02/2006 al N. n.n. s.2. In esso, nel secondo atto di vincolo, il notaio non fa riferimento, o meglio detto non identifica con numerazioni e date a quale titolo edilizio a costruire rilasciato o in corso di rilascio da parte del Comune è attribuita l'inedificabilità dei terreni vincolati in atto. Gli identificativi catastali dei rispettivi fabbricati sono stati diversificati con nuove numerazioni e solamente in seguito con i rispettivi accatastamenti. In conclusione, a quanto si è potuto risalire ad accertamenti, il secondo atto di vincolo è riferito ad un fabbricato che è in capo allo stesso soggetto esecutato femmina e che è con altra procedura esecutiva n. 154/2020 del Tribunale di Cuneo.

- Allo stadio del sopralluogo sono riscontrate difformità in raffronto al progetto in atti comunali in fatti osservati eseguiti sul posto e riferiti a diversa distribuzione di tramezzature interne e di ampliamenti del fabbricato sia entro che fuori terra.

- La situazione di questo lotto2 è particolarmente complessa agli ordini urbanistici. Agli atti del Comune non è denunciato un progetto di variante delle opere interne ed esterne realizzate difformi dal progetto originario; non sono denunciati gli ampliamenti al fabbricato fuori terra; non è denunciata la costruzione dei locali di deposito interrato di cui al c.f. f.31 p. 639 s. 3 e che quindi sono stati costruiti illecitamente e in posizione contigua all'interrato consentito nel progetto denunciato e come ricompresi al c.f. f.31 p.639 s. 1.

- Il fabbricato non è dotato del certificato di abitabilità/agibilità.

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.

SITUAZIONE DI REGOLARITA' EDILIZIA DEL LOTTO 2.

- Qualora la vendita giudiziaria è aggiudicata ad un soggetto avente i requisiti di imprenditore agricolo a titolo principale v'è continuità del vincolo di attribuzione agricola, sostanzialmente coesiste la condizione. Gli ampliamenti di abitazione agricola potrebbero essere sanati con atto pubblico registrato a vincolo di ulteriori terreni agricoli.

- Qualora la vendita giudiziaria è aggiudicata a soggetto non imprenditore agricolo a questo fabbricato dovrà, con pratiche in atti comunali, essere mutata la destinazione d'uso da agricola a residenziale previa domanda dell'aggiudicatario e con il pagamento degli oneri relativi, come regolato dall'art. 25, comma 10, L.R. n. 56 del 05/12/1977 e s.m.i. per cessazione di cause di forza maggiore.

- Quanto sopra descritto, e nel caso l'aggiudicatario non mostrerà avere i requisiti di imprenditore agricolo a titolo principale, è per preavvisare che gli oneri monetari non saranno certamente di poco conto. Il fabbricato possiede una notevole cubatura e gli oneri di urbanizzazione dovuti al Comune da un aggiudicatario senza i requisiti di imprenditore agricolo saranno certamente di alcune decine di migliaia di euro, difficilmente quantificabili all'attualità e con precisione senza una dettagliata nuova progettazione che è anche dovuta a

sanatoria esponendone le dovute sanzioni monetarie per opere difformi riscontrate al sopralluogo. Le pratiche edilizie occorrenti e necessarie e i relativi oneri costi e spese ivi compresi gli onorari tecnici a professionista abilitato, che non sono quantificabili orientativamente all'attualità, in qualsiasi caso sono di totali costi e spese onnicomprensive a cure dell'aggiudicatario dell'asta. Sono fatte salve diverse disposizioni del Giudice.

- Allo stadio del sopralluogo è stato accertato che al fabbricato di abitazione rurale sono stati eseguiti degli ampliamenti di cubatura in difformità ad eccesso dal rilasciato titolo abilitativo edilizio.

- La volumetria edificata sovrabbondante da quella autorizzata nel progetto approvato è modesta nei confronti di quella globale del fabbricato, tuttavia eccede quella consentita e prevista nella pianificazione urbanistica e in riferimento alla quantità di superficie dei terreni che sono stati elencati di inedificabilità nell'atto di vincolo per l'ottenimento della cubatura da realizzarsi. Il documento di calcolo allegato al progetto, a firma del tecnico professionista redattore, indica come totale della cubatura in progetto mc. 499,69 inferiore ai 500 max. E' precisato che questo documento è agli atti del Comune con impresso il prot.n. 13516 del 18/11/1999 e che è allegato alla concessione edilizia n. 99/0147 del 20/12/1999.

- E' da precisare che, l'art. 15, aree agricole (E), nelle N.di A. del p.r.g.c. vigente, al punto 3, prescrive e limita negli indici per interventi di costruzioni di abitazioni rurali che ogni addetto può corrispondere un'abitazione con un massimo di 500 mc., e che in ogni caso ad ogni azienda può corrispondere un massimo di due alloggi. E' scritto anche testuale che: "Per abitazione si intende la parte di edificio ad uso residenziale; i locali ad uso magazzino e ricovero macchine, attrezzi e prodotti agricoli, anche se ricavati nello stesso edificio dell'abitazione, sono locali accessori all'azienda e pertanto non assimilabili ad abitazione."

- Qualora l'aggiudicatario all'asta è in possesso dei requisiti di imprenditore agricolo a titolo principale e avesse più di un addetto potrebbe porvi sanatoria edilizia integrando la cubatura necessaria vincolando degli ulteriori terreni oppure, trasformare la parte della cubatura che eccede mc. 500 -perché già adoperata/usufruita in progetto mc. 499,69 - in locali accessori finalizzati all'azienda. E' da precisare che, per quanto riguarda i locali interrati, particolarmente in riferimento al fgl. 31 part. 639 sub. 3 che sono stati realizzati illeciti, è anche ad attenzione di possibile applicazione del p.r.g.c. nelle N. di A. l'art. 28-autorimesse, nella quale norma e al primo comma è scritto che la stessa è ammessa in ogni area. E' precisato che la destinazione d'uso deve essere considerata quella che verrà attribuita agli ordini urbanistici comunali con pratiche edilizie, e non necessariamente quella a locale di deposito come denunciata agli atti catastali, dell'eventualità sarà cura di costi e spese dell'aggiudicatario dell'asta provvedere anche alle opportune variazioni catastali. Sono fatte salve diverse disposizioni del Giudice.

- Qualora l'aggiudicatario all'asta non è in possesso dei requisiti di imprenditore agricolo a titolo principale verrebbe a mancare la doppia conformità urbanistica - prescritta dalla normativa di verifica sia all'epoca dell'abuso che ad oggi - per il motivo che ad un soggetto non imprenditore agricolo non è consentito di produrre un atto di vincolo di terreni a favore di un'edificabilità per usi agricoli, e neppure questo è il sistema legittimo per ottenere aumenti di cubatura per fabbricati residenziali, vale a dire per edifici che non sono annessi all'agricoltura.

- Certo è che il p.r.g.c. consentirebbe un aumento di cubatura del 20% di quella esistente per gli edifici rurali non destinati all'uso agricolo o che siano dismessi a norma del comma 10 dell'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i.; normativa individuata nelle N.di A. del p.r.g.c. all'art. 27, lett. e); a valutarsi con i tecnici comunali e a seguito di una dettagliata progettazione per ricercare una precisa soluzione a regolarizzare l'immobile potrebbe essere anche attinente dello stesso art. 27, la lett. b); anche a valutarsi è l'art. 33, lett. b).

- Tuttavia, per i motivi predetti e per un soggetto senza i requisiti di imprenditore agricolo non sarebbe possibile ottenere la doppia conformità. Detto in altri termini e con maggiore precisione: non è possibile ottenere un aumento di cubatura del 20% di quella esistente se il fabbricato non è conforme agli atti del Comune, per ottenere l'incremento di volume deve già essere sanato.

- In termini urbanistici, per un soggetto senza i requisiti di i.a. e per sanare gli illeciti dovrebbe ripristinare il fabbricato allo stato di progetto autorizzato, vale a dire di porvi la demolizione degli ampliamenti e con ricostruzione fedele all'origine della pianificazione/progettazione e solo successivamente richiedere una pratica per ampliamento. Appare paradossale, tuttavia sentito anche il parere a colloquio con il tecnico dell'u.t. Comunale che ha coadiuvato l'esponente nelle ricerche e prodotto le copie delle pratiche edilizie in accertamento, la procedura appare essere in questi ultimi termini citati. Lo scrivente c.t.u. è dubbioso del predetto procedimento, vale a dire di demolire e ricostruire per ottenere lo stesso risultato, necessiterebbe in

questo caso il parere di un legale esperto in norme urbanistiche. Tuttavia, è ancora da dire che il p.r.g.c. nelle N. di A. l'art. 27-fasce e zone di rispetto-edifici esistenti ricadenti nelle fasce di rispetto ed in zona impropria, è la norma da valutarsi di applicazione per ricercare la soluzione a regolarizzare l'immobile. Dell'eventualità provveda a sue cure e spese l'aggiudicatario l'asta giudiziaria, fatte salve intervenute modifiche di legge e di p.r.g.c. o di altre e diverse applicazioni di normative a valutazioni con l'u.t. del Comune. Sono fatte salve diverse disposizioni del Giudice.

- E' anche rilevante ad attenzioni, che l'eventuale demolizione degli illeciti per il ripristino del fabbricato allo stato di progetto non conduca a pregiudizi di stabilità delle rimanenti opere strutturali e particolarmente in zona sismica nella quale ci si trova. Vale a dire che, nel caso non fosse possibile ottenere la soluzione a sanare urbanisticamente il volume illecito il Comune potrebbe richiedere la fiscalizzazione della cubatura eccessiva realizzata.

- Degli ampliamenti in eccesso e gli altri illeciti edilizi riscontrati è verosimile attribuire a che siano stati effettuati durante la fase di costruzione ad origine dell'edificio e non successivamente, vale a dire che essi siano stati realizzati nel corso di validità del titolo edilizio principale rilasciato dal Comune, la Concessione Edilizia n. 99/0147 del 20/12/1999, e non in epoca successiva.

- E' ancora da aggiungere a precisazioni che, da quanto è stato potuto osservare dalla documentazione tecnica e tavole di progetti in atti e comparati con lo stato di fatto al sopralluogo, è verosimile attribuire a che gli ampliamenti e gli spostamenti di murature interne ed esterne come eseguiti sul posto e difformi dal progetto originario sono apparentemente e solamente in ordini di ricollocazioni di parti di murature di tamponamento e tramezzature e infissi, e non in apparenza di modifiche e/o integrazioni di opere strutturali portanti, tuttavia è precisato che i siffatti non sono stati accertati a verifiche sul posto con carotaggi appositi a scongiurare ogni ragionevole dubbio.

- Diverso avviso sono i magazzini/locali di deposito posti al piano interrato e che a catasto sono iscritti fgl. 31, part. 639, sub. 3, dei quali non è stata trovata in atti traccia alcuna di denunce di progetti architettonici e neppure degli specifici disegni strutturali.

- Dell'epoca della costruzione dei predetti locali di deposito, che sono contigui con il piano interrato del fabbricato concesso a realizzarsi con progetto in atti, non è stato possibile risalire con certezza assoluta a scongiurare ogni ragionevole dubbio, è verosimile attribuire a che le costruzioni siano avvenute in contemporaneità e nel corso di validità del titolo edilizio principale, tuttavia non è da escludersi l'esecuzione in epoca successiva.

- E' precisato che, la destinazione d'uso a locale di deposito della predetta u.i. illecita, vale a dire fgl. 31 part. 639 sub. 3, è così attribuita solamente agli atti catastali e non in quelli comunali, per il motivo che di questa u.i. non sono reperite agli atti pubblici dell'u.t. delle pratiche edilizie. Dunque, per ricercare di regolarizzare l'u.i. che è completamente interrata è anche ad attenzioni del p.r.g.c. nelle N. di A. l'art. 28-autorimesse; è precisato che allo stadio del sopralluogo la predetta u.i. sub. 3 è stata vista completamente interrata con all'estradosso del solaio del terreno vegetale sistemato a prato verde che è in continuità del piano di campagna con il terreno libero circostante; l'u.i. sub. 3 può essere considerata anche come pertinenza del fabbricato di cui al fgl. 31 part. 639 sub. 1.

- E' precisato che, nel rispetto della fascia di rispetto delle costruzioni della strada di metri dieci e come rappresentata sul p.r.g.c., regolata dal N.di A. all'art. 16-Aree per la viabilità, il trasposto pubblico e infrastrutture relative- al fine di ottenere il presupposto e la sanatoria dei locali di deposito f.31 p. 639 s. 3 deve essere compresa conteggiata nella distanza anche la larghezza della part. 636 che è di proprietà del soggetto esecutato femmina e che è in vendita con procedura n. 154/2020, diversamente non può essere sanato.

- Da quanto sopra è stato relazionato è a preavviso che le opere difformi dal progetto e realizzate illecite che non possono essere sanate agli ordini urbanistici devono essere rimosse e il fabbricato ripristinato allo stato di progetto.

- E' specificato che, visto e considerato l'articolato ordinamento urbanistico vigente all'attualità e l'assenza di garanzia di ulteriori vizi tra lo stato di fatto e quello di progetto agli atti, non è possibile individuare e determinare con precisione assoluta il titolo abilitativo edilizio consono a eventualmente regolarizzare questo specifico caso e, altresì nei termini di quantità monetarie di costi, oneri, sanzioni, spese, nonché di onorari e spese tecniche di professionisti in assenza di un dettagliato rilievo a disporsi di nuovi disegni di progettazione di quanto effettivamente realizzato sul posto che, in qualsiasi caso sono tutti/e a carico di cure e spese

dell'aggiudicatario dell'asta. Sono fatte salve diverse disposizioni del Giudice.

---0---

ULTERIORI PRECISAZIONI ALLA REGOLARITA' EDILIZIA DEL LOTTO 2.

- E' precisato che, gli ampliamenti al fabbricato sopra descritti che sono difformi dal progetto in atti e come riscontrati di fatto al sopralluogo rispettano le distanze di legge dai confini di proprietà; è puntualizzato che il fabbricato di part. 638 -contiguo a part. 639 di questa procedura- che è con altra procedura esecutiva n. 154/2020 è di proprietà dello stesso soggetto esecutato femmina ██████████ M..

- E' precisato che, dei locali di deposito in uno e interrati, che sono stati realizzati senza titolo edilizio e che tuttavia sono stati denunciati a catasto come concretizzati sul posto, f.31 p.639 s.3, la parete completamente interrata posta a ovest e gli spigoli che la costituiscono e che sono più ravvicinati alla via Maurina distano misurati sulla mappa catastale di oltre 10,00 mt. dalla via Maurina stessa. Deve essere puntualizzato che, nella distanza dei dieci metri è compresa e considerata la larghezza della part. 636 del fgl. 31 che è di proprietà del soggetto esecutato femmina stesso e con altra procedura esecutiva n. 154/2020, in qualsiasi caso la proprietà privata di part. 636 è certa al momento dell'edificazione. Diversamente, vale a dire senza considerare la larghezza della part. 636 che è posta a confine con la via Maurina, e che è posta fuori del muro recinzione del fabbricato di part. 639 sub. 1, la distanza dalla predetta parete interrata è inferiore a metri dieci.

- Il predetto chiarimento ad attenzioni è dovuto per il motivo a che, è stato osservato sulla tavola grafica del p.r.g.c., nella zona degli immobili del lotto2 che, la via Maurina è stata rappresentata includendo propria e a comprendere nel sedime della viabilità anche la part. 636 del fgl. 31 e che, la fascia di rispetto di metri dieci per l'edificazione è stata disegnata a partire dal confine tra le part. 636 e 639, e non disegnata a partire dal confine tra il sedime di mappa di via Maurina e la part. 636. E' accertato che, la part. 636 è di proprietà dello stesso soggetto esecutato femmina e compresa con altra procedura es.imm.n. 154/2020, dunque è certo che la part. 636 non è di proprietà comunale. La precisazione è dovuta per il motivo che, da come è stata disegnata la fascia di rispetto stradale sulla tavola grafica del p.r.g.c. la distanza dalla parete del magazzino interrato, f. 31 p. 639 s. 3, si troverebbe a distanza inferiore a dieci metri dalla fascia di rispetto stessa, in questo caso il magazzino interrato illecitamente realizzato non potrebbe essere posto a sanatoria; tuttavia la distanza è da verificare bene sul posto con misurazioni a cura dell'aggiudicatario dell'asta, per le ragioni che lo scrivente c.t.u. non ha proceduto ad eseguire delle operazioni topografiche di riconfinazioni. Qualora l'ente pubblico comunale ponesse a contestazione il mancato rispetto di dieci metri del magazzino interrato dalla pubblica via Maurina e con respinta la richiesta di sanare l'immobile, è eventualmente l'aggiudicatario dell'asta a proprie cure e spese a richiedere un parere legale a verificare a che la distanza di dieci metri della costruzione debba essere misurata a partire, o fino, dal confine di proprietà privata, vale a dire dalla linea di confine tra la via Maurina e la part. 636, quest'ultima di proprietà privata e non pubblica. Sono fatte salve diverse disposizioni del Giudice.

- E' precisato che, agli atti del Comune e nel fascicolo della concessione edilizia n. 99/0147 è la denuncia lavori di costruzione in zona sismica recante prot.n. 1059 del 01/01/2000 con timbro impresso dell'ente direzione regionale servizi geologici sede di Pinerolo, lo stesso documento reca prot.n. 10749 del 10/08/2000 con timbro che è stato applicato dal Comune. E' agli atti un documento avente come oggetto la nomina del collaudatore e dichiarazione di accettazione ai sensi del d.p.r. 22/04/1994 n. 425 sul quale è impresso un timbro con scritto Regione Piemonte ricevuto il 01/08/2000; è anche un certificato di inizio lavori ai sensi dell'art. 1 L.R. 12/03/85 n. 19 che del prot.n. 1059 del 01/08/2000 certifica che i lavori sono iniziati il 03/08/2000 e sul quale è impresso un timbro con scritto Regione Piemonte ricevuto il 03/08/2000. E' agli atti un documento di denuncia di inizio lavori per quanto riguarda le sole opere di scavo, con comunicazione di avere dato inizio lavori in data 08/08/2000, che reca impresso prot.n. 10679 del 08/08/2000. E' precisato che nel fascicolo del Comune non sono presenti i disegni e i calcoli strutturali.

- E' precisato che, agli atti del Comune non sono state reperite ulteriori pratiche edilizie in ordine alla costruzione di muricci di recinzione, come dichiarato dal responsabile del servizio C.U. del Comune con comunicazione prot.n. 11362 del 02/08/2022, nella quale è citato il lotto B dell'accertamento che corrisponde agli immobili di via Maurina; il lotto B è richiamato lotto2 in questa relazione.

- E' precisato che, nel giardino e innanzi al portichetto della cucina al p.t., posto sul lato est del fabbricato, è presente una struttura con elementi di elevazione e del tetto in legno e che allo stadio del sopralluogo è stata trovata aperta sui quattro lati, la costruzione mostra l'uso tipo un gazebo. Agli atti del Comune non sono stati rintracciati titoli edilizi alla sua edificazione. Trattasi di una struttura di modesta entità, tuttavia

l'aggiudicatario dell'asta dovrà disporre a esame con l'u.t. del Comune se possibile regolarizzarlo in termini urbanistici con pratica edilizia e come le restanti parti difformi al fabbricato riscontrate al sopralluogo, diversamente il predetto manufatto dovrà essere rimosso. In qualsiasi caso della conservazione o della rimozione di tutti gli illeciti edilizi, anche quelli riscontrati al fabbricato, tutte le spese e gli onorari e gli oneri, sanzioni e le accise sono a carico dell'aggiudicatario dell'asta. Sono fatte salve diverse disposizioni del Giudice.

- E' precisato che, nel giardino e in posizione approssimata al terreno di riporto che è sopra la soletta dei locali di deposito interrati, di cui al f.31 p.639 s.3, è esistente una struttura semplice e modesta e con elementi a strutture di elevazione e del tetto in legno a formare una tettoia. Essa è chiusa solo in parte con assito di legno. Allo stadio del sopralluogo è stata trovata adibita a cuccia del cane e a riparo di piccole attrezzature agricole da giardinaggio. Agli atti del Comune non sono stati rintracciati titoli edilizi alla sua edificazione. E' da dire che, la tettoia è posta ravvicinata al confine di mappa con part. 638 che è con altra es.imm.n. 154/2020 e che tuttavia è proprietà stessa del soggetto esecutato femmina. Della sua conservazione o rimozione valgono le stesse modalità del gazebo che è posto innanzi il portichetto della cucina e come descritte al paragrafo precedente.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA MAURINA N. SN, PIANO S1.

- Congiunta lotto 2. Rimanda capitolo stesso di regolarità edilizia del Bene n. 5.

BENE N° 7 - MAGAZZINO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA MAURINA N. SN, PIANO S1.

- Congiunta lotto 2. Rimanda capitolo stesso di regolarità edilizia del Bene n. 5.

BENE N° 8 - AREA URBANA UBICATA A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA MAURINA N. SN, PIANO T.

- Congiunta lotto 2. Rimanda capitolo stesso di regolarità edilizia del Bene n. 5.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 5 - FABBRICATO RURALE UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA MAURINA N. SN, PIANO S2-S1-T-1.

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

- CAPITOLO CONGIUNTO DI TUTTI I BENI E I LOTTI DELLA CONSULENZA.

- E' precisato che non si hanno notizie di regolamenti condominiali e quote millesimali di proprietà in capo le u.i. che costituiscono gli immobili in vendita.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA MAURINA N. SN, PIANO S1.

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

- CAPITOLO CONGIUNTO DI TUTTI I BENI E I LOTTI DELLA CONSULENZA.

- E' precisato che non si hanno notizie di regolamenti condominiali e quote millesimali di proprietà in capo le u.i. che costituiscono gli immobili in vendita.

BENE N° 7 - MAGAZZINO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA MAURINA N. SN, PIANO S1.

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

- CAPITOLO CONGIUNTO DI TUTTI I BENI E I LOTTI DELLA CONSULENZA.

- E' precisato che non si hanno notizie di regolamenti condominiali e quote millesimali di proprietà in capo le u.i. che costituiscono gli immobili in vendita.

BENE N° 8 - AREA URBANA UBICATA A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA MAURINA N. SN, PIANO T.

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

- CAPITOLO CONGIUNTO DI TUTTI I BENI E I LOTTI DELLA CONSULENZA.

- E' precisato che non si hanno notizie di regolamenti condominiali e quote millesimali di proprietà in capo le u.i. che costituiscono gli immobili in vendita.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 9** - Locale commerciale ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - [REDACTED] piano T.
- **Bene N° 10** - Laboratorio artigianale ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - P.zza San Pietro n. 2A, piano T.
- **Bene N° 11** - Appartamento ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - [REDACTED] piano S1-1.
- **Bene N° 12** - Appartamento ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - [REDACTED] piano 1-2.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 9 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - [REDACTED] PIANO T.

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

BENE N° 10 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - P.ZZA SAN PIETRO N. 2A, PIANO T.

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

BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - [REDACTED] PIANO S1-1.

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

BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - [REDACTED] PIANO 1-2.

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

TITOLARITÀ

**BENE N° 9 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - [REDACTED]
PIANO T.**

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: [REDACTED]
Via Cave n. 175.
12031 - BAGNOLO PIEMONTE (CN)
Nato a Bagnolo Piemonte il 18/02/1955

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

- Titolarità dell'immobile congiunta dei Beni n. 9, 10, 11, 12, del lotto 3.

- I soggetti esecutati hanno contratto matrimonio in Bagnolo Piemonte (CN) il 06/11/1976 in regime patrimoniale di comunione legale dei beni. Il regime di comunione legale è stato sciolto dai coniugi e assoggettato al regime di separazione dei beni con atto in data 19/02/2003 a rogito notaio [REDACTED] con sede in Barge (CN). Fonte da annotazione dell'estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio del Comune di Bagnolo Piemonte, anno 1976, numero 31, parte II, serie A. I dati anagrafici e di residenza dei soggetti esecutati in Comune sono come in atti giudiziari. Ad istanza di accertamento scritta è ottenuta risposta dell'ufficio Anagrafe e Stato Civile di Bagnolo P.te in data 31/12/2021 prot.n. 18801.

---0---

- Il complesso immobiliare del lotto 3, immobili in [REDACTED] è stato acquistato di intera consistenza dal soggetto esecutato maschio [REDACTED] con atto notarile in data 08/01/2010, rogito notaio M.Valente in Torino, ep.61206/16205. Ulteriori dettagli al capitolo di provenienza ventennale.

BENE N° 10 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - P.ZZA SAN PIETRO N. 2A, PIANO T.

- Congiunta stessa dei beni del lotto 3. Rimanda al capitolo di titolarità dell'immobile e diritti posti in vendita del Bene n. 9, lotto 3.

**BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - [REDACTED]
PIANO S1-1.**

- Congiunta stessa dei beni del lotto 3. Rimanda al capitolo di titolarità dell'immobile e diritti posti in vendita del Bene n. 9, lotto 3.

**BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - [REDACTED]
PIANO 1-2.**

- Congiunta stessa dei beni del lotto 3. Rimanda al capitolo di titolarità dell'immobile e diritti posti in vendita del Bene n. 9, lotto 3.

CONFINI

BENE N° 9 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - [REDACTED] PIANO T.

- Confini. Descrizione congiunta in uno di Beni n. 9, 10, 11, 12, del lotto 3.
 - Lotto3. Immobili in [REDACTED] A571; c.f.; f.18; p.94, s.1; p.94, s.2, graffato p.781, s.1; p.94, s.3, graffato p.781, s.2; p.94, s.4, graffato p.781,s.3.
- Il fabbricato intero e in unico corpo è composto di tutte le u.i. di part. 94 e part. 781 confina: a nord con vicolo che diparte da [REDACTED] e insiste sulle part. 91 e 93; a est confina con la pubblica [REDACTED] a sud con part. 95 e il cortile comune di part. 2660; a ovest con part. 91, part. 55 e part. 99.

BENE N° 10 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - P.ZZA SAN PIETRO N. 2A, PIANO T.

- Congiunta lotto 3 di beni in unico corpo. Rimanda capitolo stesso del Bene n. 9.

BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - [REDACTED] PIANO S1-1.

- Congiunta lotto 3 di beni in unico corpo. Rimanda capitolo stesso del Bene n. 9.

BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - [REDACTED] PIANO 1-2.

- Congiunta lotto 3 di beni in unico corpo. Rimanda capitolo stesso del Bene n. 9.

CONSISTENZA

BENE N° 9 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - [REDACTED] PIANO T.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale commerciale	0,00 mq	52,20 mq	1,00	52,20 mq	2,67 m	T
Totale superficie convenzionale:				52,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				52,20 mq		

BENE N° 10 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - P.ZZA SAN PIETRO N. 2A, PIANO T.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Laboratorio artigianale	0,00 mq	72,24 mq	0,50	36,12 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				36,12 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				36,12 mq		

BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - [REDACTED] PIANO S1-1.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantine	0,00 mq	41,50 mq	0,20	8,30 mq	2,20 m	S1
Alloggio	0,00 mq	99,11 mq	1,00	99,11 mq	2,50 m	1
Balconi	0,00 mq	15,15 mq	0,33	5,00 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				112,41 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				112,41 mq		

BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - [REDACTED] PIANO 1-2.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Deposito legnaia	0,00 mq	18,05 mq	0,33	5,96 mq	0,00 m	1
Alloggio	0,00 mq	99,50 mq	1,00	99,50 mq	2,97 m	2
Balconi	0,00 mq	15,81 mq	0,33	5,22 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				110,68 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				110,68 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 9 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - [REDAZIONE]
PIANO T.

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/08/1977 al 04/02/2022	- [REDAZIONE] nato a Bagnolo Piemonte (CN) il 19/10/1914, [REDAZIONE] proprietà per 1000/1000.	Catasto Terreni Fg. 18, Part. 781 Qualità Incolto sterile Superficie (ha are ca) 00.00.18
Dal 01/08/1977 al 13/10/2022	Ente Urbano. Derivante dall'impianto meccanografico.	Catasto Terreni Fg. 18, Part. 94 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 00.00.87
Dal 29/12/1998 al 08/01/2010	- [REDAZIONE] nata a Bagnolo Piemonte (CN) il 29/09/1942, [REDAZIONE] proprietà per 1/2. - [REDAZIONE] nata a Bagnolo Piemonte (CN) il 08/03/1946, [REDAZIONE] proprietà per 1/2.	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 94, Sub. 1 Categoria C1 Cl.5, Cons. 23 Superficie catastale 72 mq Rendita € 176,99 Piano T.
Dal 08/01/2010 al 11/02/2023	- [REDAZIONE] nato a Bagnolo Piemonte (CN) il 18/02/1955, [REDAZIONE] proprietà per 1/1. In regime di separazione dei beni. - Nota: Variazione del 07/11/2022 prot.n. CN0126555 per ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni.	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 94, Sub. 1 Categoria C1 Cl.4, Cons. 35 Superficie catastale 52 mq Rendita € 236,80 Piano T.
Dal 04/02/2022 al 11/02/2023	Ente Urbano. - Istanza del c.t.u. presso AdEt di correzione/rettifica in data 03/04 in atti/02/2022, prot.n. 9445. Part. 781 in luogo di errata part. 55. Come da frazionamento allegato a nota di voltura n. 354 del 1935. Riconosciuto l'errore catastale è stata eseguita variazione d'ufficio del 04/02/2022 prot.n. CN0009688.	Catasto Terreni Fg. 18, Part. 781 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 00.00.18
Dal 13/10/2022 al 11/02/2023	Ente Urbano. - Derivante dall'impianto meccanografico. - Tipo Mappale del 13/10/2022 prot.n. CN0114907. Part. 94 ad incremento di superficie a comprendere f. 18 p. 2661.	Catasto Terreni Fg. 18, Part. 94 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 00.01.05

- Lotto3. Immobili in [REDAZIONE] A571; c.f.; f.18; p.94, s.1; p.94, s.2, graffato p.781, s.1; p.94, s.3, graffato p.781, s.2; p.94, s.4, graffato p.781,s.3.

- Immobili in unico corpo a costituire intero fabbricato di abitazione civile complesso di numero due appartamenti, un locale commerciale, laboratorio artigianale e accessori.

- Ad accertamenti sono state riscontrate difformità in ordini catastali. E' constatato che il fabbricato di part. 94 occupa in parte la corte comune con altri di part. 97. Al fascicolo del procedimento sono in atti le segnalazioni del c.t.u. del 18/02/2022. Tra le altre comunicazioni è la richiesta al Giudice E. dell'autorizzazione a procedere a redazioni di tipo di frazionamento e tipo mappale per regolarizzare fabbricato e corte. Le operazioni di frazionamento e successivi adempimenti del lotto 3 sono stati autorizzati dal G.E. nel verbale di udienza del 03/03/2022.

- Esposto all'AdEt propedeutico alla redazione di tf e tm. Della part. 97 è il ripristino di qualità da E.U. a "Corte comune agli enti urbani n. 94, 95, 96" come da tavola censuaria all'impianto catastale e, per la redazione del t.f. necessita provvisoriamente intestare la corte comune agli aventi diritto e attribuire una qualità, anch'essa temporanea come incolto sterile per potere frazionare in atti. L'istanza è coadiuvata a colloqui e ricerche con i tecnici catastali in più riprese. Istanza al registro ufficiale AdE prot.n. 79527 del 15/06/2022. Evasa AdEt con prot.n. CN0079165/2022, e prot.n. CN0067856/2022.

- Redatto dall'esponente c.t.u. Tipo di Frazionamento della corte; soppressa part. 97 e costituite part. 2660 e 2661; AdEt prot.n. CN0086013 del 22/07/2022.

- Accorpamento della corte occupata dal fabbricato, f. 18 part. 2661 derivata dal frazionamento, ad incremento superficie con il fabbricato f. 18 part. 94. Tipo Mappale prot.n. CN0114907 del 13/10/2022.

- Esposto all'AdEt per ripristino al c.t. della part. 2660 da qualità di incolto sterile a corte comune agli enti urbani n. 94, 95, 96. Presso AdE al registro ufficiale in data 11/10/2022 prot.n. 141074. E' seguita un'integrazione a comunicare data e protocollo del t.m. di accorpamento di cui sopra, istanza integrativa presso AdE registro ufficiale in data 19/10/2022 al prot.n. 145281.

- Nelle stesse segnalazioni c.t.u. del 18/02/2022 è altra con allegato 'Doc.1' nel quale è la cronistoria di atti condotti dall'esponente c.t.u. come in appresso; in atti catastali è constatato erronea la part. 55 in luogo di esatta part. 781, come da ricercato e ritrovato in atti del c.t. un frazionamento allegato a nota di voltura n. 354 del 1935. Redatta relazione e allegati a modello unico di istanza presso AdEt prot.n. 9445 del 03/02/2022 (in atti è stata scritta data 04/02/2022). L'ufficio AdEt riconosce l'errore e rettifica, risultato: la part. 55 sulla mappa al c.t. e al c.f. è proprietà di terzi, in luogo e corretta sulla mappa al c.t. e al c.f. è la part. 781. E' precisato che al piano interrato non erano rappresentate le cantine entro la part. 781, tuttavia la part. 781 era al c.t. intestata di intera consistenza al pregresso proprietario [REDACTED] e come da frazionamento n. 354 del 1935, t.f. stesso nell'istanza all'AdE di cui sopra. Detto in altri termini, fino alla data dell'esposto c.t.u. di cui sopra (istanza AdE prot.n. 9445/2022) al c.t., la part. 781 era in mappa rappresentata graficamente incompleta e ancora intestata al soggetto proprietario pregresso [REDACTED] vale a dire al postero dei soggetti che hanno venduto gli immobili al soggetto esecutato; dunque, è anche da dire che, è evidente dagli atti catastali che la stessa part. 781 del c.t. e con qualità incolto sterile, e così di intestazione e di censo dall'impianto meccanografico del 01/08/1977, non è mai stata trattata nei pregressi atti di traslazione delle proprietà, in luogo era richiamata del c.f. fgl. 18, part. 52 sub. 2, graffata a part. 94 sub. 2, e rappresentata nella correlata planimetria a decorrenza di redazione e presentazione dell'anno 1940.

- E' stato necessario provvedere aggiornare a variazioni di tutte le planimetrie e dei censi del complesso immobiliare e al riordino delle numerazioni e dei subalterni. A firma dello scrivente c.t.u. è la pratica Do.C.Fa. del 07/11/2022 prot.n. CN0126555.

BENE N° 10 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - P.ZZA SAN PIETRO N. 2A, PIANO T.

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/12/1998 al 08/01/2010	- [REDACTED] nata a Bagnolo Piemonte (CN) il 29/09/1942, [REDACTED] proprietà per 1/2. - [REDACTED] nata a Bagnolo Piemonte (CN) il 08/03/1946, [REDACTED] proprietà per 1/2.	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 94, Sub. 2 Categoria C3 Cl.2, Cons. 35 Superficie catastale 72 mq Rendita € 34,34 Piano T. Graffato Part. 55 sub. 2
Dal 08/01/2010 al 11/02/2023	- [REDACTED] nato a Bagnolo Piemonte (CN) il 18/02/1955, [REDACTED] proprietà per 1/1. In regime di separazione dei beni. - Nota: Variazione del 07/11/2022 prot.n. CN0126555 per ampliamento-diversa	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 94, Sub. 2 Categoria C3 Cl.2, Cons. 44 Superficie catastale 72 mq Rendita € 43,18 Piano T.

	distribuzione degli spazi interni.	Graffato Part. 781 sub. 1
--	------------------------------------	---------------------------

- Lotto3. Immobili in [REDACTED] A571; c.f.; f.18; p.94, s.1; p.94, s.2, graffato p.781, s.1; p.94, s.3, graffato p.781, s.2; p.94, s.4, graffato p.781,s.3.
- Immobili in unico corpo a costituire intero fabbricato di abitazione civile complesso di numero due appartamenti, un locale commerciale, laboratorio artigianale e accessori.
- La descrizione di cronistoria catastale del c.t. è stessa e congiunta di tutti i beni del lotto 3. Rimanda capitolo stesso del Bene n. 9.

BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - [REDACTED] PIANO S1-1.

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/12/1998 al 08/01/2010	- [REDACTED] nata a Bagnolo Piemonte (CN) il 29/09/1942, [REDACTED] proprietà per 1/2. - [REDACTED] nata a Bagnolo Piemonte (CN) il 08/03/1946, [REDACTED] proprietà per 1/2.	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 94, Sub. 3 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4,5 Superficie catastale 82 mq Rendita € 81,34 Piano S.
Dal 08/01/2010 al 11/02/2023	- [REDACTED] nato a Bagnolo Piemonte (CN) il 18/02/1955, [REDACTED] proprietà per 1/1. In regime di separazione dei beni. - Nota: Variazione del 07/11/2022 prot.n. CN0126555 per ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni.	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 94, Sub. 3 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5,5 Superficie catastale 114 mq Rendita € 99,42 Piano S1-1. Graffato Part. 781 sub. 2.

- Lotto3. Immobili in [REDACTED] A571; c.f.; f.18; p.94, s.1; p.94, s.2, graffato p.781, s.1; p.94, s.3, graffato p.781, s.2; p.94, s.4, graffato p.781,s.3.
- Immobili in unico corpo a costituire intero fabbricato di abitazione civile complesso di numero due appartamenti, un locale commerciale, laboratorio artigianale e accessori.
- La descrizione di cronistoria catastale è congiunta di tutti i beni del lotto 3. Rimanda capitolo stesso del Bene n. 9.

NOTA: di fgl. 18, part. 94, sub. 3, nel certificato di visura il piano era riportato errato scritto 'S' diversamente da grafica della planimetria catastale pregressa che rappresenta vani ai piani 'S1-1'. In sede di variazioni catastali, tra le altre, il piano dell'u.i. è stato rettificato corretto in "S1-1".

- La descrizione di cronistoria catastale del c.t. è stessa e congiunta di tutti i beni del lotto 3. Rimanda capitolo stesso del Bene n. 9.

BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - [REDACTED] PIANO 1-2.

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/12/1998 al 08/01/2010	- [REDACTED] nata a Bagnolo Piemonte (CN) il 29/09/1942, [REDACTED] proprietà per 1/2. - [REDACTED] nata a Bagnolo Piemonte (CN) il 08/03/1946, [REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 94, Sub. 4 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4,5 Superficie catastale 82 mq Rendita € 81,34

	proprietà per 1/2.	Piano 1-2.
Dal 08/01/2010 al 11/02/2023	- [REDACTED] nato a Bagnolo Piemonte (CN) il 18/02/1955, [REDACTED] proprietà per 1/1. In regime di separazione dei beni. - Nota: Variazione del 07/11/2022 prot.n. CN0126555 per ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni.	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 94, Sub. 4 Categoria A4 Cl.3, Cons. 6 Superficie catastale 109 mq Rendita € 108,46 Piano 1-2. Graffato Part. 781, sub. 3.

- Lotto3. Immobili in [REDACTED] A571; c.f.; f.18; p.94, s.1; p.94, s.2, graffato p.781, s.1; p.94, s.3, graffato p.781, s.2; p.94, s.4, graffato p.781,s.3.
- Immobili in unico corpo a costituire intero fabbricato di abitazione civile complesso di numero due appartamenti, un locale commerciale, laboratorio artigianale e accessori.
- La descrizione di cronistoria catastale del c.t. è stessa e congiunta di tutti i beni del lotto 3. Rimanda capitolo stesso del Bene n. 9.

DATI CATASTALI

BENE N° 9 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - [REDACTED] PIANO T.

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	18	94	1		C1	4	35	52 mq	236,8 €	T.	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominica le	Reddito agrario	Graffato	
18	94				Ente Urbano		00.01.05 mq				

Corrispondenza catastale

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

- E' precisato che, del complesso immobiliare di lotto 3, il Bene n. 9, fgl. 18, part. 94, sub. 1, è l'unica u.i. che insiste interamente sulla part. 94 e pertanto non è graffata con part. 781.

- Dati del censo variati da come al pignoramento. Motivazioni rimanda al Bene n. 9 alla cronistoria catastale, nelle note.

BENE N° 10 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - P.ZZA SAN PIETRO N. 2A, PIANO T.

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	18	94	2		C3	2	44	72 mq	43,18 €	T.	Part. 781, sub. 1.

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area ca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato	
18	94				Ente Urbano		00.01.05 mq				
18	781				Ente Urbano		00.00.18 mq				

Corrispondenza catastale

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

- Dati del censo variati da come al pignoramento. Motivazioni rimanda al Bene n. 9 alla cronistoria catastale, nelle note.

BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - [REDACTED] PIANO S1-1.

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato

								e			
	18	94	3		A4	3	5,5	114 mq	99,42 €	S1-1.	Part. 781, sub. 2.

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
18	94				Ente Urbano		00.01.05 mq				
18	781				Ente Urbano		00.00.18 mq				

Corrispondenza catastale

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

- Dati del censo variati da come al pignoramento. Motivazioni rimanda al Bene n. 9 alla cronistoria catastale, nelle note.

BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - XXXXXXXXXX - PIANO 1-2.

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	18	94	4		A4	3	6	109 mq	108,46 €	1-2.	Part. 781, sub. 3.

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
18	94				Ente Urbano		00.01.05 mq				

18	781				Ente Urbano		00.00.18 mq			
----	-----	--	--	--	----------------	--	----------------	--	--	--

Corrispondenza catastale

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

- Dati del censo variati da come al pignoramento. Motivazioni rimanda al Bene n. 9 alla cronistoria catastale, nelle note.

PRECISAZIONI

BENE N° 9 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - [REDACTED] PIANO T.

- Precisazioni. Congiunta dei Beni n. 9, 10, 11, 12, del lotto 3.
- Lotto3. Immobili in [REDACTED] A571; c.f.; f.18; p.94, s.1; p.94, s.2, graffato p.781, s.1; p.94, s.3, graffato p.781, s.2; p.94, s.4, graffato p.781,s.3.
- Allo stadio del sopralluogo l'accesso al fabbricato di part. 94 e 781 è stato possibile dal fabbricato di part. 95 fgl. 18 di proprietà di terzi e compendiate delle u.i. non pignorate, e precisamente varcando la porta d'ingresso al p.t. recante il civico n. 2 che è prospiciente la [REDACTED] Come subito di seguito è meglio descritto.
- La predetta porta di civico n. 2 concede accesso a fronte di un corridoio al cui fondo è una scala che dal p.t. permette la salita ai piani superiori. Al fondo del corridoio stesso e subito prima dell'inizio della rampa della scala, e a destra, è un varco di una porta che consente accesso alla corte comune di part. 2660 (ex part. 97).
- Dal cortile comune interno (part. 2660) è possibile accedere a tutte le u.i. in vendita del piano terreno che, tuttavia, possiedono altri accessi dall'esterno: il negozio (f.18 p.94 s.1) possiede altro accesso direttamente alla superficie commerciale da [REDACTED] il retro con il pastino del negozio (f.18 p.94 s.2 graffata con f. 18 p.781 s.1) possiede altro accesso da una porta prospiciente il vicolo comune che diparte da [REDACTED] e percorre progressivamente nel senso di marcia sulle part. 93 e 91.
- E' precisato che, il vicolo comune è così scritto che è comune sulle pregresse planimetrie catastali in atti dal 1940. In qualsiasi caso e sulle stesse planimetrie pregresse del 1940 e al piano terreno di part. 94 e part. 781 sono indicati degli accessi che sono diretti e prospicienti il vicolo che diparte da [REDACTED] e percorre progressivamente nel senso di marcia sulle part. 93 e 91. Il vicolo è cieco e termina su part. 91.
- E' precisato che, alle cantine di f.18 p. 781 s.2 (u.i. che è graffata con f.18 p.94 s.3) è possibile accedervi esclusivamente dalla corte comune di part. 2660 fgl. 18.
- E' precisato che, al locale di deposito al p.t. di f.18 p.781 s.1 (u.i. che è graffata con f.18 p.94 s.2) è installato un portone basculante in ferro zincato tipico da accesso carraio e al quale ingresso è possibile accedere transitando il, e/o nel, vicolo comune che diparte da [REDACTED] e percorre progressivamente nel senso di marcia sulle part. 93 e 91.
- E' precisato che, all'alloggio pignorato del piano primo è possibile accedervi dall'ingresso di civico n. 2 di [REDACTED] del fabbricato di part. 95 di terzi e, all'alloggio pignorato del piano secondo è possibile accedervi solamente una volta raggiunto il piano primo pignorato, come di seguito è a maggiori dettagli.
- Dall'ingresso di civico n. 2 di Piazza San Piero e al p.t. del fabbricato di part. 95, che concede accesso a fronte di un corridoio al cui fondo è una scala che permette la salita ai piani superiori, è possibile accedere all'alloggio del p.1, f.18 p.94 s.3 (u.i. che è graffata con le cantine f.18 p.781 s.2). Meglio è precisato che, dalla scala di part. 95 e

raggiunto il pianerottolo del p.1 da questo, e tramite il varco di una porta, si accede all'esterno di un balcone al cui fondo confina con altro pianerottolo di part. 94 dal quale è la porta di accesso all'alloggio del p.1.

- L'ingresso dell'alloggio al p.2, f.18 p.94 s.4 (u.i. che è graffiata con f.18 p.781 s.3), è consentito dallo stesso e predetto pianerottolo al p.1 di part. 94 al quale vi si giunge dalla scala e dal balcone di part. 95; da questo pianerottolo, in oltre alla porta che accede all'alloggio del p.1, è altra porta a tergo la predetta che consente di entrare direttamente sul balcone esclusivo dell'alloggio del p.1 e dal quale manufatto di oggetto diparte una scala esterna che raggiunge il p.2. E' precisato che, la porta d'ingresso dell'alloggio del p.2 è in simmetria verticale (dicasi anche comunemente dal francese: pendant) a quella del p.1.

- E' opportuno precisare che, l'accesso dell'alloggio al piano primo di part. 94 fgl. 18 è bene indicato nell'elaborato planimetrico dell'immobile di part. 95 fgl. 18 che è in atti catastali c.f. e reca prot. CN0137031 del 08/04/2005; il predetto e segnalato EP non individua degli immobili pignorati del corrente procedimento esecutivo, tuttavia, nella grafica in esso raffigurata, e precisamente nella pianta del piano primo, è la scala che giunge al livello di piano con a tergo un segno di ingresso diretto al balcone al cui fondo è altro segno di porta verso e entro il mappale n. 94.

BENE N° 10 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - P.ZZA SAN PIETRO N. 2A, PIANO T.

- Congiunta lotto 3. Rimanda capitolo stesso del bene n. 9.

BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - [REDACTED] PIANO S1-1.

- Congiunta lotto 3. Rimanda capitolo stesso del bene n. 9.

BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - [REDACTED] PIANO 1-2.

- Congiunta lotto 3. Rimanda capitolo stesso del bene n. 9.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 9 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - [REDACTED] PIANO T.

- Nell'insieme del lotto 3, l'immobile è in evidente stato di abbandono da tempo indeterminato. Lo stato conservativo è decisamente insufficiente per essere utilizzato nell'immediato. Nell'insieme deve necessariamente essere soggetto ad opere di ristrutturazione.

BENE N° 10 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - P.ZZA SAN PIETRO N. 2A, PIANO T.

- Congiunta lotto 3. Rimanda capitolo stesso di Stato conservativo del Bene n. 9.

BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - [REDACTED] PIANO S1-1.

- Congiunta lotto 3. Rimanda capitolo stesso di Stato conservativo del Bene n. 9.

BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - [REDACTED] PIANO 1-2.

- Congiunta lotto 3. Rimanda capitolo stesso di Stato conservativo del Bene n. 9.

PARTI COMUNI

BENE N° 9 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - [REDACTED] PIANO T.

- Lotto3. Immobili in [REDACTED] A571; c.f.; f.18; p.94, s.1; p.94, s.2, graffato p.781, s.1; p.94, s.3, graffato p.781, s.2; p.94, s.4, graffato p.781, s. 3.

- Al fgl. 18, la part. 2660 (ex part. 97) è "Corte comune agli enti urbani n. 94, 95, 96" come da tavola censuaria all'impianto catastale.

- Altri dettagli al capitolo precisazioni.

BENE N° 10 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - P.ZZA SAN PIETRO N. 2A, PIANO T.

- Lotto3. Immobili in [REDACTED] A571; c.f.; f.18; p.94, s.1; p.94, s.2, graffato p.781, s.1; p.94, s.3, graffato p.781, s.2; p.94, s.4, graffato p.781, s. 3.

- Al fgl. 18, la part. 2660 (ex part. 97) è "Corte comune agli enti urbani n. 94, 95, 96" come da tavola censuaria all'impianto catastale.

- Altri dettagli al capitolo precisazioni.

BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - [REDACTED] PIANO S1-1.

- Lotto3. Immobili in [REDACTED] A571; c.f.; f.18; p.94, s.1; p.94, s.2, graffato p.781, s.1; p.94, s.3, graffato p.781, s.2; p.94, s.4, graffato p.781, s. 3.

- Al fgl. 18, la part. 2660 (ex part. 97) è "Corte comune agli enti urbani n. 94, 95, 96" come da tavola censuaria all'impianto catastale.

- Altri dettagli al capitolo precisazioni.

BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - [REDAZIONE] PIANO 1-2.

- Lotto3. Immobili in [REDAZIONE] A571; c.f.; f.18; p.94, s.1; p.94, s.2, graffato p.781, s.1; p.94, s.3, graffato p.781, s.2; p.94, s.4, graffato p.781, s. 3.
- Al fgl. 18, la part. 2660 (ex part. 97) è "Corte comune agli enti urbani n. 94, 95, 96" come da tavola censuaria all'impianto catastale.
- Altri dettagli al capitolo precisazioni.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 9 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - [REDAZIONE] PIANO T.

- Caratteristiche costruttive prevalenti. Congiunte dei Beni n. 9, 10, 11, 12, del lotto 3.
- CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI E STATO CONSERVATIVO DEL LOTTO3.**
- Il fabbricato è di vecchio impianto nel tessuto urbanistico del centro storico del paese. Dell'effettiva data di costruzione ad origine non è stato possibile risalire con certezza assoluta, certo è già iscritto sulla mappa catastale all'impianto e, al c.f. le planimetrie sono di redazione e in atti a decorrenza l'anno 1940.
 - Elevazione dell'edificio in murature interne ed esterne sono portanti in pietrame e mattoni. Gli interni a vani mostrano le volte in serie di manufatti diversi, tipo voltini/tavolati con putrelle in ferro, altri con volte di tavolati e travi in legno. Alcuni degli ultimi solai di orizzontamento a separazione del sottotetto mostrano essere realizzati a cannicciato con rete metallica ad assicurare fissati gli intonaci.
 - Le strutture del tetto e il manto di copertura, allo stadio del sopralluogo, non sono state ispezionate in posizioni ravvicinata per mancanza di accessi diretti, tuttavia è stato possibile osservare che il manto è in prevalenza coperto con lastre di pietra a "lose" e che lo stato conservativo, in generale, non è in buone condizioni di tenuta e stabilità, sono evidenti infiltrazioni, necessita di essere oggetto di interventi di manutenzione e/o ristrutturazione. In alcuni vani del piano secondo, che è posto al di sotto del sottotetto, in alcune parti di murature e delle volte sono evidenti scrostamenti dell'intonaco causate da manifeste infiltrazioni e percolazioni provenienti dal tetto.
 - La scala che dal cortile interno comune giunge alle cantine sono in muratura di pietrame e terra. Le scale che collegano i livelli di piani sono in cemento e ubicate all'esterno dei balconi e sono rivestite in pietra. Gli alloggi non sono collegati da scale interne in vano apposito e, come soprastante è già stato precisato l'accesso principale dalla [REDAZIONE] è consentito da portoncino d'ingresso di un altro fabbricato contiguo.
 - I pavimenti sono in piastrelle in gres. Alcuni vani presentano pavimenti con liste e tavolati di legno.
 - Gli impianti tecnologici di luce, idrico e termico sono presenti ma non funzionati, devono necessariamente essere rinnovati; sono slacciati dalle forniture.
 - I serramenti sono in legno, vetri semplici, gli scuri e ove presenti sono a persiane in legno.
 - Il fabbricato è in evidente stato di abbandono da tempo indeterminato. Lo stato conservativo è decisamente insufficiente per essere utilizzato nell'immediato. Nell'insieme deve necessariamente essere soggetto ad opere di ristrutturazione. E' ribadito che il fabbricato in vendita è ubicato in una buona posizione nel centro del paese, libero su tre lati e con un prospetto prospiciente la [REDAZIONE]

BENE N° 10 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - P.ZZA SAN PIETRO N. 2A, PIANO T.

- Congiunta lotto 3 di beni in unico corpo. Rimanda capitolo stesso del Bene n. 9.

BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - [REDACTED]
PIANO S1-1.

- Congiunta lotto 3 di beni in unico corpo. Rimanda capitolo stesso del Bene n. 9.

BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - [REDACTED]
PIANO 1-2.

- Congiunta lotto 3 di beni in unico corpo. Rimanda capitolo stesso del Bene n. 9.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 9 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - [REDACTED]
PIANO T.

L'immobile risulta libero

- CAPITOLO CONGIUNTO DI TUTTI I BENI E I LOTTI DELLA CONSULENZA.

- Congiunta lotto 1. Rimanda capitolo stesso del Bene n. 1.

*** * ***

- E' sottostante replicata la parte interessante di occupazione di tutti i beni che in unico corpo costituiscono il lotto 3.

---0---

- Lotto3. Immobili in [REDACTED] A571; c.f.; f.18; p.94, s.1; p.94, s.2, graffato p.781, s.1; p.94, s.3, graffato p.781, s.2; p.94, s.4, graffato p.781,s.3.

No contratto di affitto registrato in atti.

Non occupato. Allo stadio del sopralluogo il fabbricato è stato trovato libero da persone.

BENE N° 10 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - P.ZZA SAN PIETRO N. 2A, PIANO T.

L'immobile risulta libero

- Congiunta lotto 3. Rimanda al capitolo stesso di Stato di occupazione dell'immobile del Bene n. 9.

BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - [REDACTED]
PIANO S1-1.

L'immobile risulta libero

- Congiunta lotto 3. Rimanda al capitolo stesso di Stato di occupazione dell'immobile del Bene n. 9.

BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - [REDACTED]
PIANO 1-2.

L'immobile risulta libero

- Congiunta lotto 3. Rimanda al capitolo stesso di Stato di occupazione dell'immobile del Bene n. 9.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 9 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - [REDACTED]
PIANO T.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/12/1998 al 08/01/2010	- [REDACTED] nata a Bagnolo Piemonte (CN) il 29/09/1942, [REDACTED] proprietà per 1/2. - [REDACTED] nata a Bagnolo Piemonte (CN) il 08/03/1946, [REDACTED], proprietà per 1/2. Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	Dichiarazione di successione.			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			29/12/1998		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Saluzzo (CN)	23/12/1999	8103	6013
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
AdE Registro di Saluzzo (CN)	02/04/1999	66	669		
Dal 08/01/2010	- [REDACTED] nato a Bagnolo Piemonte (CN) il 18/02/1955, [REDACTED] proprietario per 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio [REDACTED] in Torino (TO)	08/01/2010	61206	16205
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Saluzzo (CN)	01/02/2010	723	566
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
AdE Registro di Torino3 (TO)	29/01/2010	1341	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 risulta attualmente invariata.

- La provenienza ultraventennale è di atti stessi di tutti i beni n. 9, 10, 11, 12, del lotto 3.

- La provenienza anteriore al ventennio del complesso immobiliare intero di [REDACTED] è in dipendenza di successione in morte di [REDACTED] nato a Bagnolo Piemonte (CN) il 19/10/1914, [REDACTED] apertasi in data 29/12/1998. L'eredità con diritto di piena ed esclusiva proprietà di quote indivise di 1/2 (un mezzo) ciascuna è caduta ai soggetti [REDACTED] e [REDACTED] sopra meglio identificate.

- Dell'accettazione tacita delle eredi e con atto notarile registrato non è ritrovata traccia.
- Il soggetto esecutato maschio [REDACTED] acquista il complesso immobiliare intero di [REDACTED] in esclusiva proprietà e in regime patrimoniale di separazione dei beni con atto di compravendita in data 08/01/2010, come sopra identificato a maggiori dettagli.
- I soggetti esecutati hanno contratto matrimonio in Bagnolo Piemonte (CN) il 06/11/1976 in regime patrimoniale di comunione legale dei beni. Il regime di comunione legale è stato sciolto dai coniugi e assoggettato al regime di separazione dei beni con atto in data 19/02/2003 a rogito notaio [REDACTED] con sede in Barge (CN).

BENE N° 10 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - P.ZZA SAN PIETRO N. 2A, PIANO T.

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 risulta attualmente invariata.
- La provenienza ultraventennale è di atto di compravendita stesso di tutti i beni n. 9, 10, 11, 12, del lotto 3.
- Congiunta lotto 3. Rimanda al capitolo di provenienza ventennale del Bene n. 9.

BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - [REDACTED] PIANO S1-1.

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 risulta attualmente invariata.
- La provenienza ultraventennale è di atto di compravendita stesso di tutti i beni n. 9, 10, 11, 12, del lotto 3.
- Congiunta lotto 3. Rimanda al capitolo di provenienza ventennale del Bene n. 9.

BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - [REDACTED] PIANO 1-2.

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 risulta attualmente invariata.
- La provenienza ultraventennale è di atto di compravendita stesso di tutti i beni n. 9, 10, 11, 12, del lotto 3.
- Congiunta lotto 3. Rimanda al capitolo di provenienza ventennale del Bene n. 9.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 9 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - [REDACTED]
PIANO T.

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Saluzzo (CN) aggiornate al 13/02/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia per mutuo
Iscritto a Saluzzo il 05/02/2010
Reg. gen. 851 - Reg. part. 103
Quota: 1/1
Importo: € 560.000,00
A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI BENE VAGIENNA
Contro [REDACTED]
Capitale: € 280.000,00
Percentuale interessi: 2,496 %
Rogante: [REDACTED]
Data: 12/01/2010
N° repertorio: 61231
N° raccolta: 16223
Note: - Nella formalità Nota di Iscrizione di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo iscritta a Saluzzo in data 05/02/2010 ai n.ri 851/103, il soggetto esecutato femmina [REDACTED] è soggetto Contro in qualità di debitore non datore.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Saluzzo il 30/10/2020
Reg. gen. 6544 - Reg. part. 746
Quota: 1/1
Importo: € 120.000,00
A favore di [REDACTED] S.P.A.
Contro [REDACTED]
Capitale: € 124.861,81
Rogante: Tribunale di Cuneo
Data: 04/10/2020
N° repertorio: 2704
N° raccolta: 1
Note: - Nella formalità sono anche altri immobili non interessanti questo procedimento.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Saluzzo il 11/10/2021
Reg. gen. 7834 - Reg. part. 6219
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED] S.P.A. (PER [REDACTED] S.R.L.)
Contro [REDACTED]
Note: - Del lotto 3, nella formalità dell'atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili del 18/09/2021, rep. 2094, trascritto ai nr. 7834/6219 in data 11/10/2021, di unità negoziale n. 3 sono gli

immobili del c.f.: fgl.18, part.55, sub.2, graffato fgl.18, part.94, sub.2; f.18, p.94, s.1; fgl.18, part.94, sub.3; fgl.18, part.94, sub.4. - E' precisato che per questa procedura è stato necessario l'aggiornamento di planimetrie e riordino delle numerazioni con pratica Do.C.Fa. dell'esponente c.t.u., e come precisati ai capitoli di cronistoria catastale e dati catastali di questo lotto 3, Bene n. 9.

- Le formalità pregiudizievoli sono elencate stesse dei e per i beni n. 9, 10, 11, 12, del lotto 3.
- Qualora gli immobili che costituiscono i lotti saranno tutti venduti le formalità dovranno essere cancellate, diversamente deve essere proceduto a sole restrizioni.

BENE N° 10 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - P.ZZA SAN PIETRO N. 2A, PIANO T.

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Saluzzo (CN) aggiornate al 13/02/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Le formalità pregiudizievoli sono elencate stesse dei e per i beni n. 9, 10, 11, 12, del lotto 3.
- Congiunta lotto 3. Rimanda al capitolo di formalità pregiudizievoli del Bene n. 9.

BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - [REDACTED] PIANO S1-1.

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Saluzzo (CN) aggiornate al 13/02/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Le formalità pregiudizievoli sono elencate stesse dei e per i beni n. 9, 10, 11, 12, del lotto 3.
- Congiunta lotto 3. Rimanda al capitolo di formalità pregiudizievoli del Bene n. 9.

BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - [REDACTED] PIANO 1-2.

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Saluzzo (CN) aggiornate al 13/02/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Le formalità pregiudizievoli sono elencate stesse dei e per i beni n. 9, 10, 11, 12, del lotto 3.
- Congiunta lotto 3. Rimanda al capitolo di formalità pregiudizievoli del Bene n. 9.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 9 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - [REDACTED] PIANO T.

- Normativa urbanistica. Congiunte dei Beni n. 9, 10, 11, 12 del lotto 3.

NORMATIVA URBANISTICA DEL LOTTO N. 3.

- Lotto3. Immobili in [REDACTED] A571; c.f.; f.18; p.94, s.1; p.94, s.2, graffato p.781, s.1; p.94, s.3, graffato p.781, s.2; p.94, s.4, graffato p.781,s.3.

- Strumento urbanistico.

Il Comune di Bagnolo Piemonte è dotato di strumento urbanistico vigente di tipo p.r.g.c. – Variante n. 43 e modifica centri abitati. E' pubblicato e rintracciabile sulla tela informatica sul sito istituzionale del Comune.

- Destinazione urbanistica.

ZR-Complessi di vecchio e recente impianto di interesse ambientale (zone di recupero) – Tab.ZR1 – Riferimenti e prescrizioni alle N.di A. Art. 13-Aree destinate ad usi residenziali. - Art. 18-Complessi di vecchio e recente impianto di interesse ambientale (zone di recupero).

- Vincoli.

CA-Perimetrazione centro abitato ai sensi art. 18 L.R. 56/77 e s.m.i.

- Piano Paesaggistico Regionale (PPR).

.Tavola P3.

Rurale Ril Integro – Unità di paesaggio naturale/rurale o rurale a media rilevanza e integrità: Barge e Bagnolo.

Ambito Piana – Ambito di paesaggio: Piana tra Barge, Bagnolo e Cavour.

.Tavola P4.

Urbane consolidate dei centri minori – m.i. 2 (artt. 35-36-37-38-39)

- I riferimenti normativi sono rimandati e consultabili ad interrogazioni sul sito informatico del Comune.

BENE N° 10 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - P.ZZA SAN PIETRO N. 2A, PIANO T.

- Congiunta lotto 3. Rimanda capitolo stesso del Bene n. 9.

BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - [REDACTED] PIANO S1-1.

- Congiunta lotto 3. Rimanda capitolo stesso del Bene n. 9.

BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - [REDACTED] PIANO 1-2.

- Congiunta lotto 3. Rimanda capitolo stesso del Bene n. 9.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 9 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - [REDACTED] PIANO T.

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

ACCERTAMENTI PRESSO UFFICIO TECNICO COMUNALE DI URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA.

- Accertamento congiunto tutti i beni e i lotti della consulenza. Rimanda al capitolo stesso di Regolarità edilizia al Bene n. 1, del lotto 1. E' precisato che, nel capitolo sono descritte le istanze e le risposte dell'accertamento.

---0---

AUTORIZZAZIONI E REGOLARITÀ EDILIZIA DEL LOTTO N. 3.

- Lotto3. Immobili in [REDACTED] A571; c.f.; f.18; p.94, s.1; p.94, s.2, graffato p.781, s.1; p.94, s.3, graffato p.781, s.2; p.94, s.4, graffato p.781,s.3.

- Le particelle in vendita sono di intera consistenza, vale a dire che non sono presenti agli atti catastali ulteriori subalterni.

- E' precisato che, agli atti del pignoramento l'u.i. f.18 p.55 s.2 è risultata di numerazione errata ed è stata oggetto di esposto catastale dall'esponente c.t.u. (AdEt prot.n. 9445 del 03/02/2022), in luogo è part. 781 di intera consistenza di tutti i suoi sub. al c.f., come in seguito è specificato, contestuale al capitolo di cronistoria catastale.
- E' da dire a premessa che, il fabbricato è stato costruito in epoca antecedente il 1967, il fatto è accertato dalle pregresse planimetrie catastali che recano la data in atti dall'anno 1940.
- Ad accertamenti agli atti del Comune sono state ritrovate delle pratiche edilizie che sono state comunicate dal predetto ente con prot.n. 880 del 20/01/2022 e in riferimento ad immobili del lotto 'C' del richiamato lotto3 nella presente relazione. E' una licenza di costruzione per sopraelevazione tetto e sistemazione vetrina che è datata nell'anno 1963 come sottostante è a maggiori dettagli. Agli atti del Comune è anche un'altra pratica edilizia successiva e di epoca più recente, dell'anno 2013, che è stata approvata dalla CIE e del quale titolo edilizio richiesto non è stato ritirato per carenza di ulteriori documenti, come sottostante è a migliori dettagli.
- E' da dire a precisazioni che, allo stadio del sopralluogo sul posto sono state riscontrate alcune difformità in raffronto alle planimetrie catastali pregresse che sono in atti dal 1940, difformità che consistono in ampliamenti, diversa distribuzione degli spazi interni, diversi sviluppi dei balconi e di vani a servizi con accesso dai balconi stessi e, alle scale esterne che sono prospicienti il cortile comune; alcune cantine insistenti su part. 781 che non erano segnalate sulle planimetrie catastali in atti al momento dell'accertamento di visure in questo procedimento, e altre disuguaglianze.
- E' precisato che, la part. 781 nel suo intero è in luogo della pignorata part. 55 sub. 2 del c.f. (sulla mappa al c.t. era part. 781 e con errori di grafica riportati erroneamente dall'u.t.e.), che è stata oggetto di esposto a cura dello scrivente ufficio e con modello unico di istanza AdEt prot.n. 9445 del 03/02/2022 a correggere e ad iscrivere correttamente il frazionamento allegato a nota di voltura n. 354 del 1935; ad esposto evaso la part. 781 è quella che è corretta in atti a costituire l'intero con tutti i suoi subalterni che sono in vendita in questa procedura; la part. 55 nel suo intero sia al c.t. che al c.f. e a seguito esposto identifica proprietà di terzi.
- Delle difformità riscontrate al sopralluogo e sul posto, collocate in confronto alle pregresse planimetrie catastali in atti dal 1940, non è possibile risalire con certezza assoluta alla data delle loro modifiche e/o nuove realizzazioni, in qualsiasi caso è ragionevole attribuire a che i riorganizzi murari siano avvenuti in periodi antecedenti il 1967. A ragione del vero, ad esempio, è che sui disegni tecnici della Licenza di costruzione n. 53/1963, avente come oggetto del permesso la sopraelevazione del tetto e sistemazione vetrina, sul prospetto prospiciente la ██████████ sono graficamente disegnati i balconi del p.1 e p.2 così come esistenti alla data del sopralluogo giudiziario che, diversamente, sulle planimetrie catastali pregresse non sono raffigurati. In qualsiasi caso, lo stato di fatto come riscontrato al sopralluogo giudiziario di questa procedura è stesso come nei disegni di stato attuale allegati alla pratica edilizia n. 2013/86 presentata il 31/07/2013 al prot.n. 9800, il progetto architettonico è stato approvato dalla CIE, tuttavia non è stato rilasciato il titolo edilizio dal Comune per mancanza di presentazione delle integrazioni richieste dall'ente pubblico stesso, come sottostante è a migliori descrizioni.
- E' precisato che, come già riportato al capitolo del sopralluogo, e testuale sul verbale sottoscritto dal soggetto esecutato maschio ██████████ "....- Due finestre (P.1 e P.2) di w.c. e bagni in confine con part. 99 sono state trovate occluse murate contro e dal loro esterno con pannelli di tipo carton-gesso e intonacate su tutta la parete all'esterno del fabbricato. Dei fatti il soggetto esecutato dichiara di non avere rilasciato alcuna autorizzazione a terzi della loro occlusione, e che all'atto dell'acquisto del fabbricato avvenuto a decorrenza in data 18/01/2010 e anche negli anni successivi le aperture finestrate erano libere di arie e di affaccio.". E' da aggiungere a maggiori precisazioni che, sulle piante della tavola di stato attuale allegata alla pratica edilizia n. 2013/86 (2013 indica l'anno) sono in esse disegnate le finestre presenti nei locali ai quali si accede dai balconi, locali stessi che sui disegni sono indicati con destinazione: w.c. quello del piano primo e, con destinazione rip. quello del piano secondo; sul prospetto ovest della stessa tav. 1 le finestre non sono disegnate, tuttavia sullo stesso prospetto non è neppure disegnato il muro di aggetto del w.c. e del rip. presenti sui balconi; detto in altri termini il prospetto ovest osserva disegnato lo sviluppo in larghezza del fabbricato senza la larghezza dei muri del w.c. e del rip. presenti sui balconi.
- Le difformità riscontrate al sopralluogo sono state, previa autorizzazione del Giudice alle operazioni di frazionamento e successivi adempimenti nel verbale di udienza del 03/03/2022, regolarizzate dallo scrivente c.t.u. in atti catastali nell'ordine delle seguenti e redatte pratiche: TF prot.n. CN0086013 del 22/07/2022 a

frazionare l'ampliamento del fabbricato pignorato di part. 94 che risulta esteso sulla corte comune di part. ex 97, per allineare al c.t. come al c.f. in quanto l'allargamento è già rappresentato sulle planimetrie in atti dal 1940, a seguito pratiche la rimanente corte è in atti con part. 2660; TM prot.n. CN01149017 del 18/10/2022 ad accorpate la parte di fabbricato ampliata, part. 2661 derivata dal frazionamento, in fusione con part. 94 che è fabbricato pignorato; Do.C.Fa. per ampliamento e diversa distribuzione di spazi interni prot.n. CN0126555 del 07/11/2022, il documento tratta le part. 94 e part. 781 per il motivo che di fatto costituiscono fabbricato in uno perché comunicanti nei loro interni e, di situazione come già rappresentata sulle planimetrie in atti catastali pregressi.

- Licenza di costruzione n. 53/1963 rilasciata il 04/12/1963 intestata al pregresso proprietario [REDACTED] [REDACTED] per sistemazione fabbricato con sopraelevazione del tetto e sistemazione vetrina in [REDACTED] Come dichiarato da u.t. del Comune sul verbale di accesso documentale prot.n. 880 del 20/01/2022.

- Pratica edilizia n. 2013/86 attribuita con istanza al Permesso di Costruire con domanda prot.n. 9800 del 31/07/2013, per progetto di recupero funzionale a fabbricato civile esistente adeguamento e riqualificazione impianti adeguamento antisismico e strutturale. Il progetto è stato approvato dalla CIE ma non rilasciato per mancanza di presentazione delle integrazioni richieste. Per eventuale ottenimento del titolo il progetto dovrà necessariamente essere ripresentato e integrato alle vigenti normative. Come dichiarato da u.t. del Comune sul verbale di accesso documentale prot.n. 880 del 20/01/2022.

- Il fabbricato non è dotato di agibilità/abitabilità.

- Il fabbricato è in precarie condizioni di manutenzioni causato da evidente inutilizzo da tempo imprecisato, ragioni delle quali necessita di essere riconsiderato con interventi edilizi.

- E' da segnalare di particolari attenzioni che, allo stadio del sopralluogo giudiziario sono state riscontrate in alcune zone localizzate dei muri e delle volte dell'appartamento del p.2 delle evidenti tracce di scrostamenti delle tinteggiature e degli intonaci che derivano da possibili infiltrazioni di acque meteoriche provenienti dal tetto, per questi motivi e in ogni caso l'aggiudicatario all'asta dovrà tenere conto di provvedere necessariamente ad azioni mirate di manutenzioni e/o rifacimenti in tutto o in parte alle strutture e al manto di copertura del tetto ivi compresi gli elementi addizionali quali comignoli faldali e similari, devono inoltre essere riconsiderati da personale competente gli impianti idrici di forniture e di scarichi e degli impianti elettrici. E' da annotare che, allo stadio del sopralluogo gli impianti non erano funzionanti ed erano apparentemente slacciati dalle reti pubbliche.

- E' precisato che allo stadio del sopralluogo non è stato possibile eseguire una visita diretta alle strutture e al manto di copertura del tetto a verificarne la tenuta e la stabilità.

- E' precisato che, al momento attuale di redazione della consulenza non è possibile quantificare monetariamente i costi delle opere degli interventi edilizi onnicomprensivi necessari e, neppure è possibile determinare degli importi precisi di onorari e spese tecniche professionali senza la preventiva redazione di una dettagliata progettazione. I predetti costi e spese occorrenti e necessari ad attenzioni di eventuali progettazioni e di riqualificazioni edilizie non quantificabili monetariamente all'attualità sono a totale carico dell'aggiudicatario dell'asta giudiziaria. Sono fatte salve diverse disposizioni del Giudice.

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.

SITUAZIONE DI REGOLARITA' EDILIZIA DEL LOTTO 3.

- Licenza di costruzione n. 53/1963 rilasciata il 04/12/1963 intestata al pregresso proprietario [REDACTED] [REDACTED] per sistemazione fabbricato con sopraelevazione del tetto e sistemazione vetrina in [REDACTED] Come dichiarato da u.t. del Comune sul verbale di accesso documentale prot.n. 880 del 20/01/2022.
- Pratica edilizia n. 2013/86 attribuita con istanza al Permesso di Costruire con domanda prot.n. 9800 del 31/07/2013, per progetto di recupero funzionale a fabbricato civile esistente adeguamento e riqualificazione impianti adeguamento antisismico e strutturale. Il progetto è stato approvato dalla CIE ma non rilasciato per mancanza di presentazione delle integrazioni richieste. Per eventuale ottenimento del titolo il progetto dovrà necessariamente essere ripresentato e integrato alle vigenti normative. Come dichiarato da u.t. del Comune sul verbale di accesso documentale prot.n. 880 del 20/01/2022.
- Il fabbricato non è dotato di agibilità/abitabilità.

BENE N° 10 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - P.ZZA SAN PIETRO N. 2A, PIANO T.

- Congiunta lotto 3. Rimanda capitolo stesso di regolarità edilizia del Bene n. 9.

BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - [REDACTED] PIANO S1-1.

- Congiunta lotto 3. Rimanda capitolo stesso di regolarità edilizia del Bene n. 9.

BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - [REDACTED]
PIANO 1-2.

- Congiunta lotto 3. Rimanda capitolo stesso di regolarità edilizia del Bene n. 9.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 9 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - [REDACTED]
PIANO T.

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

- CAPITOLO CONGIUNTO DI TUTTI I BENI E I LOTTI DELLA CONSULENZA.

- E' precisato che non si hanno notizie di regolamenti condominiali e quote millesimali di proprietà in capo le u.i. che costituiscono gli immobili in vendita.

BENE N° 10 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - P.ZZA SAN PIETRO N. 2A, PIANO T.

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

- CAPITOLO CONGIUNTO DI TUTTI I BENI E I LOTTI DELLA CONSULENZA.

- E' precisato che non si hanno notizie di regolamenti condominiali e quote millesimali di proprietà in capo le u.i. che costituiscono gli immobili in vendita.

BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - [REDACTED]
PIANO S1-1.

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

- CAPITOLO CONGIUNTO DI TUTTI I BENI E I LOTTI DELLA CONSULENZA.

- E' precisato che non si hanno notizie di regolamenti condominiali e quote millesimali di proprietà in capo le u.i. che costituiscono gli immobili in vendita.

BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - [REDACTED] PIANO 1-2.

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

- CAPITOLO CONGIUNTO DI TUTTI I BENI E I LOTTI DELLA CONSULENZA.

- E' precisato che non si hanno notizie di regolamenti condominiali e quote millesimali di proprietà in capo le u.i. che costituiscono gli immobili in vendita.

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 13** - Appartamento ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 175, piano T.
- **Bene N° 14** - Appartamento ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 175, piano S1-1-2.
- **Bene N° 15** - Garage ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 175, piano S1.
- **Bene N° 16** - Magazzino ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 175, piano T.
- **Bene N° 17** - Tettoia ubicata a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 175, piano T.
- **Bene N° 18** - Magazzino ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 175, piano T.
- **Bene N° 19** - Terreno ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 175
- **Bene N° 20** - Terreno ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 175
- **Bene N° 21** - Terreno ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 175

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 175, PIANO T.

- La completezza documentazione ex art. 567 è congiunta l'intero fabbricato fgl. 32, part. 809, sub. 1 (b.c.n.c.), sub. 2, sub. 3, sub. 4, del lotto 4. Tuttavia riferisce di riflesso anche alla part. 808, fgl. 32, di intera consistenza, per il motivo che entrambe le part. 809 e 808 derivano da un frazionamento al c.t. della ex part. 77, come è sottostante a dettagli.

- Nel fascicolo del procedimento è l'atto di segnalazioni del C.T.U. del 25/07/2022 ad oggetto, tra le altre,

relazione notarile parzialmente inidonea, busta n. 114925716 con evento in data stessa. Tuttavia, la nota di trascrizione del verbale di pignoramento immobili è corretta. Sottostante è riportato il testo delle parti interessanti delle predette segnalazioni in atti di causa.

- Vista e letta la relazione notarile in atti del Notaio A.Galleri di Villa Carcina (BS) recante data 27 Maggio 2022 e compendiate gli immobili pignorati nel procedimento di esecuzione immobiliare N. 53/2022, lo scrivente c.t.u. osserva delle genericità di provenienza ventennale ad una serie di immobili.

- Le u.i. del c.f. in elenco nella relazione notarile alla lettera B), provenienti da part. 453 del c.t., quest'ultima è stata oggetto di vendita con atto notarile pubblico nell'anno 1977. Nella relazione notarile al capitolo di "provenienza nel ventennio" non è descritto questo evento, come sottostante è a migliori dettagli.

- Nella descrizione degli immobili di cui alla lettera B), alle u.i. che nel complesso costituiscono intero fabbricato e precisamente agli immobili censiti al catasto dei fabbricati in Bagnolo Piemonte al fgl. 32, part. 809/1 (b.c.n.c.), 809/2, 809/3, 809/4, è di seguito scritto nella relazione notarile, correttamente, che la correlata al c.t. era la part. 453 di Ha. 00.05.90, e che a sua volta è risultante in forza di frazionamento registrato in data 21 Aprile 1977 al n. 69880 in variazione del terreno censito sin dall'impianto meccanografico con il mappale 77, di Ha. 00.25.13, del medesimo foglio 32 di catasto terreni.

- Al capitolo di "provenienza nel ventennio" non è osservato scritto il rapporto degli immobili di cui alla lettera B); meglio detto il rapporto è incompleto.

- Nella "provenienza del ventennio", al primo comma, è citata la provenienza della part. 77, tuttavia è stato accertato dall'esponente c.t.u. che l'immobile ex part. 453 del c.t., ad oggi part. 809 del c.f., è soggetta di ulteriori sviluppi nella provenienza di possesso ultraventennale, come si vedrà in seguito.

- Al capitolo "osservazioni", al secondo comma, è scritto, testuale: "- non vi è perfetta corrispondenza tra l'intestazione catastale e la titolarità risultante dai titoli di cui alle superiori provenienze, essendosi talvolta proceduto alla fusione catastale di immobili intestati alla sola signora [REDACTED] con immobili intestati anche al signor [REDACTED]. Il Notaio però non dettaglia con numerazioni gli immobili ai quali fa riferimento.

- Approfonditi accertamenti dello scrivente C.T.U. considerano che la part. 453 è stata oggetto di vendita nell'anno 1977 come sottostante è specificato; fatti che generano l'anomalia nella relazione notarile.

- E' da dire che, la visura storica al c.t. della part. 809 con qualità Ente Urbano (Doc.1), appare disordinata nei passaggi pregressi delle intestazioni, tuttavia in essa è segnalato l'atto di vendita del 1977 e che la particella ex 453 è stata trasferita al c.f. con nuovo numero part. 809 e correttamente intestata agli aventi diritto i soggetti [REDACTED] C. e [REDACTED] A.M.. E' precisato, quindi, che al catasto dei fabbricati l'intestazione è corretta e che è al c.f. il riferimento attuale degli immobili.

- Nell'anno 1977 la part. 77, ad origine dell'impianto catastale, di Ha 00.25.13 è stata frazionata e sono state costituite le derivate a) e b) di rispettiva numerazione definitiva: part. 77 (numero riconfermato dal catasto) di Ha. 00.19.23, e la part. 453 di Ha. 00.05.90.

- La part. 453 è stata oggetto di vendita in Barge (CN) e in data 21 Aprile 1977, Rogito Notaio T.Silvestri, rep. 3846, racc. 1873, registrato a Saluzzo (CN) il 09 Maggio 1977 al n. 1213 vol. 207. I soggetti acquirenti sono [REDACTED] e [REDACTED] in regime patrimoniale di comunione legale tra coniugi. (Doc.2). E' questo atto notarile e le sue trascrizioni che sono da integrare nella relazione notarile.

- La part. 453 è stata edificata, al c.t. assume qualità di ente urbano con nuova numerazione part. 809 ed è trasferita al c.f. costituendo appunto le u.i. 809, sub. 1, 2, 3 e 4, dunque l'intestazione in atti del catasto è corretta in capo ai soggetti [REDACTED] C. e [REDACTED] A.M.

- Ad oggi l'intestazione è invariata ed il predetto atto notarile è quello di provenienza delle u.i. tutte elencate con part. 809.

- A maggiori precisazioni, la part. 77, derivata con riconfermato numero mappale dal catasto e dal predetto frazionamento del 1977, anch'essa edificata, assume qualità di ente urbano con nuova numerazione 808 al c.t. e trasferita al c.f. costituendo le u.i. 808, sub. 1, 2, 3 e 4. Immobili anch'essi pignorati e che sono descritti correttamente nella relazione notarile alla lettera E); corretta anche la provenienza del possesso ultraventennale; questi immobili si, provengono solamente dalla part. 77 frazionata, appunto numero mappale riconfermato part. 77 di Ha. 00.19.23, ad origine prima del frazionamento era numero stesso di Ha. 00.25.13.

- La nota di trascrizione del verbale di pignoramento immobili è corretta.

BENE N° 14 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 175, PIANO S1-1-2.

- Congiunta lotto 4. Rimanda al capitolo stesso del Bene n. 13.

BENE N° 15 - GARAGE UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 175, PIANO S1.

- Congiunta lotto 4. Rimanda al capitolo stesso del Bene n. 13.

BENE N° 16 - MAGAZZINO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 175, PIANO T.

- Congiunta lotto 4. Rimanda al capitolo stesso del Bene n. 13.

BENE N° 17 - TETTOIA UBICATA A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 175, PIANO T.

- Congiunta lotto 4. Rimanda al capitolo stesso del Bene n. 13.

BENE N° 18 - MAGAZZINO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 175, PIANO T.

- Congiunta lotto 4. Rimanda al capitolo stesso del Bene n. 13.

BENE N° 19 - TERRENO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 175

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

BENE N° 20 - TERRENO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 175

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

BENE N° 21 - TERRENO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 175

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

TITOLARITÀ

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 175, PIANO T.

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: [REDACTED]
Via Cave n. 175.
12031 - BAGNOLO PIEMONTE (CN)
Nato a Bagnolo Piemonte il 18/02/1955
- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: [REDACTED]
Via Cave n. 175.
12031 - BAGNOLO PIEMONTE (CN)
Nato a Bagnolo Piemonte il 17/06/1956

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

- Titolarità dell'immobile congiunta dei Beni n. 13, 14, 15, del lotto 4.

- I soggetti esecutati hanno contratto matrimonio in Bagnolo Piemonte (CN) il 06/11/1976 in regime patrimoniale di comunione legale dei beni. Il regime di comunione legale è stato sciolto dai coniugi e assoggettato al regime di separazione dei beni con atto in data 19/02/2003 a rogito notaio [REDACTED] con sede in Barge (CN). Fonte da annotazione dell'estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio del Comune di Bagnolo Piemonte, anno 1976, numero 31, parte II, serie A. I dati anagrafici e di residenza dei soggetti esecutati in Comune sono come in atti giudiziari. Ad istanza di accertamento scritta è ottenuta risposta dell'ufficio Anagrafe e Stato Civile di Bagnolo P.te in data 31/12/2021 prot.n. 18801.

---0---

- Il complesso immobiliare compreso nel lotto 4, in dettaglio il fabbricato in via Cave n. 175 di part. 809 intera del c.f., deriva da ex part. 453 del c.t. che è stata trasferita al c.f. assumendo, appunto, numero part. 809, e diviso in subalterni.

- La provenienza dell'immobile è fgl. 32, part. 453 del c.t. è stata acquistata nell'anno 1977 dai soggetti esecutati come sottostante è specificato.

- Il terreno fgl. 32, part. 453 del c.t. è stato acquistato di intera consistenza dai soggetti esecutati [REDACTED] e [REDACTED] in regime di comunione legale tra coniugi, con atto notarile in Barge (CN) e in data 21/04/1977, rogito notaio T.Silvestri, rep.3846/1873. Ulteriori dettagli al capitolo di provenienza ventennale.

BENE N° 14 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 175, PIANO S1-1-2.

- Congiunta stessa dei Beni n. 13, 14, 15, del lotto 4. Rimanda al capitolo di titolarità dell'immobile e diritti posti in vendita del Bene n. 13, lotto 4.

BENE N° 15 - GARAGE UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 175, PIANO S1.

- Congiunta stessa dei Beni n. 13, 14, 15, del lotto 4. Rimanda al capitolo di titolarità dell'immobile e diritti posti in vendita del Bene n. 13, lotto 4.

BENE N° 16 - MAGAZZINO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 175, PIANO T.

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: [REDACTED]
Via Cave n. 175.
12031 - BAGNOLO PIEMONTE (CN)
Nato a Bagnolo Piemonte il 17/06/1956

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

- E' un bene personale del soggetto esecutato femmina [REDACTED] che deriva da eredità paterna in mortis causa di [REDACTED] nato a Bagnolo Piemonte (CN) il 16/07/1905 apertasi in data 20/09/1982.

---0---

- I soggetti esecutati hanno contratto matrimonio in Bagnolo Piemonte (CN) il 06/11/1976 in regime patrimoniale di comunione legale dei beni. Il regime di comunione legale è stato sciolto dai coniugi e assoggettato al regime di separazione dei beni con atto in data 19/02/2003 a rogito notaio [REDACTED] con sede in Barge (CN). Fonte da annotazione dell'estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio del Comune di Bagnolo Piemonte, anno 1976, numero 31, parte II, serie A. I dati anagrafici e di residenza dei soggetti esecutati in Comune sono come in atti giudiziari. Ad istanza di accertamento scritta è ottenuta risposta dell'ufficio Anagrafe e Stato Civile di Bagnolo P.te in data 31/12/2021 prot.n. 18801.

BENE N° 17 - TETTOIA UBICATA A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 175, PIANO T.

- Congiunta stessa dei Beni n. 16, 17, 18, 19, 20, 21, del lotto 4. Rimanda al capitolo di titolarità dell'immobile e diritti posti in vendita del Bene n. 16, lotto 4.

BENE N° 18 - MAGAZZINO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 175, PIANO T.

- Congiunta stessa dei Beni n. 16, 17, 18, 19, 20, 21, del lotto 4. Rimanda al capitolo di titolarità dell'immobile e diritti posti in vendita del Bene n. 16, lotto 4.

BENE N° 19 - TERRENO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 175

- Congiunta stessa dei Beni n. 16, 17, 18, 19, 20, 21, del lotto 4. Rimanda al capitolo di titolarità dell'immobile e diritti posti in vendita del Bene n. 16, lotto 4.

BENE N° 20 - TERRENO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 175

- Congiunta stessa dei Beni n. 16, 17, 18, 19, 20, 21, del lotto 4. Rimanda al capitolo di titolarità dell'immobile e diritti posti in vendita del Bene n. 16, lotto 4.

BENE N° 21 - TERRENO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 175

- Congiunta stessa dei Beni n. 16, 17, 18, 19, 20, 21, del lotto 4. Rimanda al capitolo di titolarità dell'immobile e diritti posti in vendita del Bene n. 16, lotto 4.

CONFINI

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 175, PIANO T.

- Confini. Descrizione congiunta in uno di Beni da n. 13 a n. 21, del lotto 4.

- Lotto4. Immobili in via Cave 175. Casa di abitazione rurale. A571; c.f.; f.32; p.809, s.2; p.809, s.3; p.809, s.4. Fabbricati strumentali di azienda. A571; c.f.; f.32; p.808, s.2; p.808, s.3; p.808, s.4. Terreni. A571; c.t.; f.32; p.71; p.74; p.75.

Il lotto in vendita in unico corpo e che è costituito da tutte le u.i. al c.f. delle part. 808 e 809 e dei terreni del c.t. di part. 71,74,75, globali del fgl. 32, confina: a nord-ovest con part. 590, part. 794, part. 81, part. 80, part. 99, part. 815, part. 813, è precisato che confina anche con la part. 795 che è strada privata in partita 2 catastale e che l'intestazione è in capo al soggetto esecutato maschio [REDACTED] a nord-est con part. 766 e part. 638 e part. 640; a sud-est con part. 290, sedime di torrente demaniale e part. 72; a sud-ovest con sedime demaniale di torrente, part. 82, part. 813, part. 811 e part. 852.

BENE N° 14 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 175, PIANO S1-1-2.

- Congiunta lotto 4 di beni in unico corpo. Rimanda al capitolo stesso del Bene n. 13.

BENE N° 15 - GARAGE UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 175, PIANO S1.

- Congiunta lotto 4 di beni in unico corpo. Rimanda al capitolo stesso del Bene n. 13.

BENE N° 16 - MAGAZZINO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 175, PIANO T.

- Congiunta lotto 4 di beni in unico corpo. Rimanda al capitolo stesso del Bene n. 13.

BENE N° 17 - TETTOIA UBICATA A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 175, PIANO T.

- Congiunta lotto 4 di beni in unico corpo. Rimanda al capitolo stesso del Bene n. 13.

BENE N° 18 - MAGAZZINO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 175, PIANO T.

- Congiunta lotto 4 di beni in unico corpo. Rimanda al capitolo stesso del Bene n. 13.

BENE N° 19 - TERRENO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 175

- Congiunta lotto 4 di beni in unico corpo. Rimanda al capitolo stesso del Bene n. 13.

BENE N° 20 - TERRENO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 175

- Congiunta lotto 4 di beni in unico corpo. Rimanda al capitolo stesso del Bene n. 13.

BENE N° 21 - TERRENO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 175

- Congiunta lotto 4 di beni in unico corpo. Rimanda al capitolo stesso del Bene n. 13.

CONSISTENZA

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 175, PIANO T.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Alloggio	0,00 mq	119,00 mq	0,50	59,50 mq	0,00 m	T

Balconi/Terrazzi	0,00 mq	33,15 mq	0,33	10,94 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				70,44 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				70,44 mq		

- Il Bene n. 13, appartamento. Agli ordini urbanistici l'u.i. è denunciata in Comune come magazzino, per questi motivi è applicata la riduzione di un mezzo (1/2) del prezzo unitario di vendita, come nella stima.

BENE N° 14 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 175, PIANO S1-1-2.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Accessori	0,00 mq	83,95 mq	0,50	41,98 mq	0,00 m	S1
Alloggio	0,00 mq	119,00 mq	1,00	119,00 mq	0,00 m	1
Balconi/Terrazzi	0,00 mq	33,15 mq	0,33	10,94 mq	0,00 m	1
Spazio sottotetto	0,00 mq	127,45 mq	0,33	42,06 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				213,98 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				213,98 mq		

BENE N° 15 - GARAGE UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 175, PIANO S1.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	0,00 mq	45,00 mq	0,50	22,50 mq	0,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				22,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				22,50 mq		

BENE N° 16 - MAGAZZINO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 175, PIANO T.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
--------------	------------------	------------------	--------------	--------------------------	---------	-------

				e		
Magazzino agricolo	0,00 mq	369,20 mq	1,00	369,20 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				369,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				369,20 mq		

BENE N° 17 - TETTOIA UBICATA A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 175, PIANO T.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale e	Altezza	Piano
Tettoia agricola aperta	0,00 mq	220,50 mq	0,80	176,40 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				176,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				176,40 mq		

- Per la tettoia agricola aperta è utilizzato il prezzo unitario del magazzino agricolo 360,00 €/mq. ridotto del 20%, vale a dire 288,00 €/mq.

BENE N° 18 - MAGAZZINO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 175, PIANO T.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale e	Altezza	Piano
Magazzino	0,00 mq	100,00 mq	0,00	0,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				0,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				0,00 mq		

- Bene n. 18. Agli atti del c.f. è censito magazzino, fgl. 32, part. 808, sub. 4. L'immobile non è di particolare pregio ed è accertato di essere stato realizzato illecitamente. I costi di eventuale regolarizzazione e/o di eventuale demolizione e ripristini dei siti sono intesi a copertura del suo valore, tuttavia, in entrambi gli eventuali casi i costi devono essere considerati dall'aggiudicatario dell'asta inoppugnabili e senza ostenti di conguagli. Sono fatte salve diverse disposizioni del Giudice.

BENE N° 19 - TERRENO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 175

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	0,00 mq	1600,00 mq	1,00	1600,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				1600,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1600,00 mq		

BENE N° 20 - TERRENO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 175

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	0,00 mq	1332,00 mq	1,00	1332,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				1332,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1332,00 mq		

BENE N° 21 - TERRENO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 175

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	0,00 mq	1292,00 mq	1,00	1292,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				1292,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1292,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI**BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 175, PIANO T.**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/04/1977 al 16/04/2010	- [REDACTED] nata a Bagnolo Piemonte (CN) il 17/06/1956, [REDACTED] proprietà per 1/2. - [REDACTED] nato a Bagnolo Piemonte (CN) il 18/02/1955, [REDACTED] proprietà per 1/2.	Catasto Terreni Fg. 32, Part. 453 Qualità Seminativo arborato Cl.4 Superficie (ha are ca) 00.05.90 Reddito dominicale € 0,61

	NOTA: la visura catastale storica del c.t. è confusionaria nella situazione degli intestati. Tuttavia è stata successivamente trasferita al c.f. corretta.	Reddito agrario € 1,83
Dal 16/04/2010 al 18/07/2022	- Ente Urbano. NOTA: trasferita dal c.t. in data 16/04/2010 con cambio numero identificativo, costituita al c.f. in data 20/07/2010, prot.n. CN0254734.	Catasto Terreni Fg. 32, Part. 809 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 00.05.90
Dal 20/07/2010 al 18/07/2022	- [REDACTED] nata a Bagnolo Piemonte (CN) il 17/06/1956, [REDACTED] proprietà per 1/2. - [REDACTED] nato a Bagnolo Piemonte (CN) il 18/02/1955, [REDACTED] proprietà per 1/2.	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 809, Sub. 2 Categoria A2 Cl.1, Cons. 4,5 Superficie catastale 127 mq Rendita € 199,87 Piano T.

- La cronistoria catastale è congiunta dei Beni n. 13, 14, 15, del lotto 4. La cronistoria catastale degli altri Beni da n. 16 a n. 21 è diversa ed è descritta al Bene n. 16, dello stesso lotto 4.

- Agli atti del catasto l'attuale fgl. 32 part. 809, al c.f. e nell'intero dei suoi subalterni, proviene da un trasferimento dal c.t. della part. 453 di superficie stessa e con cambio di numerazione, appunto in nuova part. 809.

- E' precisato che, fgl. 32, part. 453, del c.t., è una derivata da tipo di frazionamento che è allegato all'atto di provenienza, rogito notaio T.Silvestri in Barge (CN) in data 21/04/1977, rep. 3846/1873. Il Tipo di Frazionamento è individuato n. 9 approvato il 16/02/1977, in visura è scritto: frazionamento del 21/04/1977 in atti dal 30/10/1980. Nel documento TF è frazionata l'originaria part. 77 di Ha. 00.25.13, l'evento produce le derivate: 'a' confermata part. 77 di Ha. 00.19.23, e 'b' nuovo numero part. 453 di Ha. 00.05.90. La part. 453 è stata acquistata dai soggetti eseguiti con l'atto notarile anzidetto e, a seguito l'edificazione, è stata trasferita invariata della sua estensione al c.f. con numero part. 809. La part. 77, di superficie rimanente Ha. 00.19.23 che è derivata dal predetto frazionamento, è stata trasferita al c.f. e invariata della sua superficie con numero part. 808, e divisa in subalterni, come si vedrà in seguito alla descrizione dei Beni appropriati di questa consulenza e nello stesso lotto 4.

- E' da prestarsi attenzione a che, la titolarità della part. 809 è di entrambi i soggetti eseguiti per la quota di un mezzo cadauno e con immissione del possesso con atto di cui sopra, notaio T.Silvestri del 1977; invece, la titolarità della part. 77, derivata a restante superficie in Ha. 00.19.23 e riconfermata di numerazione dal predetto TF, è per l'intero del soggetto eseguito femmina, e con immissione del possesso con atto di donazione e divisione a rogito [REDACTED] in Barge (CN) e in data 16/02/1983, rep. 3772/954, ulteriori dettagli al capitolo di provenienza ventennale dei beni di part. 808 (ex n.77/a) e suoi subalterni al c.f.che sono anche interessanti a questo procedimento.

BENE N° 14 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 175, PIANO S1-1-2.

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/07/2010 al 18/07/2022	- [REDACTED] nata a Bagnolo Piemonte (CN) il 17/06/1956, [REDACTED] proprietà per 1/2. - [REDACTED] nato a Bagnolo Piemonte (CN) il 18/02/1955, [REDACTED] proprietà per 1/2.	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 809, Sub. 3 Categoria A2 Cl.1, Cons. 6 Rendita € 266,49 Piano S1-1-2.

- La descrizione di cronistoria catastale del c.t. è stessa e congiunta dei Beni n. 13, 14, 15, del lotto 4. Rimanda scritta nel capitolo stesso di cronistoria catastale del Bene n. 13.

BENE N° 15 - GARAGE UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 175, PIANO S1.

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/07/2010 al 18/07/2022	- [redacted] nata a Bagnolo Piemonte (CN) il 17/06/1956, proprietà per 1/2. - [redacted] nato a Bagnolo Piemonte (CN) il 18/02/1955, [redacted] proprietà per 1/2.	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 809, Sub. 4 Categoria C6 Cl.1, Cons. 38 Superficie catastale 45 mq Rendita € 37,29 Piano S1.

- La descrizione di cronistoria catastale del c.t. è stessa e congiunta dei Beni n. 13, 14, 15, del lotto 4. Rimanda scritta nel capitolo stesso di cronistoria catastale del Bene n. 13.

BENE N° 16 - MAGAZZINO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 175, PIANO T.

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/09/1982 al 16/02/1983	- [redacted] nata a Bagnolo Piemonte (CN) il 17/06/1956, proprietà per 1/3. - [redacted] nato a Bagnolo Piemonte (CN) il 21/01/1946, [redacted] proprietà per 1/3. - [redacted] nato a Bagnolo Piemonte (CN) il 22/04/1914, [redacted] proprietà per 1/3.	Catasto Terreni Fg. 32, Part. 77 Qualità Seminativo arborato Cl.4 Superficie (ha are ca) 00.19.23 Reddito dominicale € 1,99 Reddito agrario € 5,96
Dal 16/02/1983 al 16/02/1983	- [redacted] nata a Bagnolo Piemonte (CN) il 17/06/1956, proprietà per 1/2. - [redacted] nato a Bagnolo Piemonte (CN) il 21/01/1946, [redacted] proprietà per 1/2. - [redacted] nato a Bagnolo Piemonte (CN) il 22/04/1914, [redacted] usufrutto per 1/3.	Catasto Terreni Fg. 32, Part. 77 Qualità Seminativo arborato Cl.4 Superficie (ha are ca) 00.19.23 Reddito dominicale € 1,99 Reddito agrario € 5,96
Dal 16/02/1983 al 24/10/1985	- [redacted] nata a Bagnolo Piemonte (CN) il 17/06/1956, proprietà per 1/1. - [redacted] nato a Bagnolo Piemonte (CN) il 22/04/1914, [redacted] usufrutto per 1/3.	Catasto Terreni Fg. 32, Part. 77 Qualità Seminativo irriguo Cl.4 Superficie (ha are ca) 00.19.23 Reddito dominicale € 1,99 Reddito agrario € 5,96
Dal 24/10/1985 al 14/04/2010	- [redacted] nata a Bagnolo Piemonte (CN) il 17/06/1956, [redacted] proprietà per 1/1. - [redacted] nato a Bagnolo	Catasto Terreni Fg. 32, Part. 77 Qualità Seminativo irriguo Cl.4

	Piemonte (CN) il 22/04/1914, [REDACTED] deceduta il 24/10/1985, per effetto è il ricongiungimento alla proprietà del diritto di usufrutto di 1/3).	Reddito dominicale € 1,99 Reddito agrario € 5,96
Dal 14/04/2010 al 18/07/2022	- Ente Urbano. (Ditta trasferita al c.f.: [REDACTED] nata a Bagnolo Piemonte (CN) il 17/06/1956, [REDACTED] proprietà per 1/1).	Catasto Terreni Fg. 32, Part. 808 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 00.19.23
Dal 12/07/2010 al 18/07/2022	- [REDACTED] nata a Bagnolo Piemonte (CN) il 17/06/1956, [REDACTED] proprietà per 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 808, Sub. 2 Categoria C2 Cl.2, Cons. 345 Rendita € 320,72 Piano T.

- La cronistoria catastale è congiunta dei Beni n. 16, 17, 18, 19, 20, 21, del lotto 4. La cronistoria catastale degli altri Beni n. 13, 14, 15, è diversa ed è descritta al Bene n. 13 dello stesso lotto 4.
- E' precisato che, fgl. 32, part. 77, nel periodo osservato di cui sopra a partire dal 20/09/1982 che è la data della morte del Padre del soggetto esecutato femmina [REDACTED] è di superficie Ha. 00.19.23. Predetta estensione è a partire da pregresso TF del c.t. e dell'anno 1977 che, dell'originaria part. 77 di Ha. 00.25.13, l'evento produce le derivate: 'a' confermata part. 77 di Ha. 00.19.23, e 'b' nuovo numero part. 453 di Ha. 00.05.90. La part. 77 (n. 77/a) è quella che è stata trasferita al c.f. con numero part. 808; la part. 453 (n. 77/b) è quella che è stata traferita al c.f. con numero part. 809.
- Altri dettagli sono al capitolo di cronistoria catastale del Bene n. 13 che tratta la part. 809.

BENE N° 17 - TETTOIA UBICATA A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 175, PIANO T.

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/07/2010 al 18/07/2022	- [REDACTED] nata a Bagnolo Piemonte (CN) il 17/06/1956, [REDACTED] proprietà per 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 808, Sub. 3 Categoria C7 Cl.2, Cons. 254 Rendita € 45,91 Piano T.

- La descrizione di cronistoria catastale del c.t. è stessa e congiunta dei Beni n. 16, 17, 18, del lotto 4. Rimanda scritta nel capitolo stesso di cronistoria catastale del Bene n. 16.

BENE N° 18 - MAGAZZINO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 175, PIANO T.

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------

Dal 12/07/2010 al 18/07/2022	- [REDACTED] nata a Bagnolo Piemonte (CN) il 17/06/1956, [REDACTED] proprietà per 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 808, Sub. 4 Categoria C2 Cl.2, Cons. 92 Superficie catastale 100 mq Rendita € 85,53 Piano T.
------------------------------	--	--

- La descrizione di cronistoria catastale del c.t. è stessa e congiunta dei Beni n. 16, 17, 18, del lotto 4. Rimanda scritta nel capitolo stesso di cronistoria catastale del Bene n. 16.

BENE N° 19 - TERRENO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 175

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/08/1977 al 18/07/2022	- [REDACTED] nata a Bagnolo Piemonte (CN) il 17/06/1956, [REDACTED] proprietà per 1/1.	Catasto Terreni Fg. 32, Part. 71 Qualità Prato irriguo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.16.00 Reddito dominicale € 7,44 Reddito agrario € 6,20

- E' precisato che, il podere non ha subito variazioni di estensione e di censo a partire dall'impianto meccanografico. E' come descritto negli atti di provenienza.

BENE N° 20 - TERRENO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 175

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/08/1977 al 18/07/2022	- [REDACTED] nata a Bagnolo Piemonte (CN) il 17/06/1956, [REDACTED] proprietà per 1/1.	Catasto Terreni Fg. 32, Part. 74 Qualità Frutteto Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.13.32 Reddito dominicale € 25,80 Reddito agrario € 11,35

- E' precisato che, il podere non ha subito variazioni di estensione e di censo a partire dall'impianto meccanografico. E' come descritto negli atti di provenienza.

BENE N° 21 - TERRENO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 175

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/08/1977 al 18/07/2022	- [REDACTED] nata a Bagnolo Piemonte (CN) il 17/06/1956, [REDACTED] proprietà per 1/1.	Catasto Terreni Fg. 32, Part. 75 Qualità Seminativo arborato Cl.6 Superficie (ha are ca) 00.12.92 Reddito dominicale € 0,13 Reddito agrario € 2,67

- E' precisato che, il podere non ha subito variazioni di estensione e di censo a partire dall'impianto meccanografico. E' come descritto negli atti di provenienza.

DATI CATASTALI**BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 175, PIANO T.**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	32	809	2		A2	1	4,5	127 mq	199,87 €	T.	

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	
32	809				Ente Urbano		00.05.90 mq				

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

- Della mancata corrispondenza catastale è rimandata a lettura del capitolo di regolarità edilizia, sub-titolo "Situazione di regolarità edilizia a immobile di fgl. 32 part. 809 intero". Tuttavia è preavvisato brevemente quanto in appresso.

- Agli atti del Comune, o meglio detto nel progetto depositato e approvato, il piano rialzato/terreno è denunciato come un unico locale e con destinazione d'uso a magazzino. Diversamente, al catasto è stato denunciato a destinazione di alloggio e, sulla planimetria catastale sono grafiche interne a disposizioni di vani che, al sopralluogo, in luogo di magazzino è piuttosto osservato con delle tramezzature interne un alloggio del tutto simile a quello del piano primo, quest'ultimo si è stato concesso dal Comune ad edificarsi come abitazione rurale.

- A maggiori dettagli è necessario avanzare a lettura del capitolo di regolarità edilizia. Tuttavia. In questa sede di consulenza l'esponente c.t.u. non ritiene opportuno eseguire delle variazioni catastali a questo fabbricato. Visto e considerato che agli ordini urbanistici l'u.i. del piano rialzato/terreno è denunciato un magazzino, per questi motivi non è ritenuto opportuno corredare l'u.i. dell'a.p.e. (attestato di prestazione energetica); è invece redatta e allegata per questa consulenza l'a.p.e. dell'alloggio del piano primo, appunto per il motivo che è alloggio anche agli ordini urbanistici in Comune. Sono fatte salve diverse disposizioni del Giudice.

BENE N° 14 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 175, PIANO S1-1-2.

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	32	809	3		A2	1	6		266,49 €	S1-1-2.	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
32	809				Ente Urbano		00.05.90 mq				

Corrispondenza catastale

- Della mancata corrispondenza catastale è rimandata a lettura del capitolo di regolarità edilizia, sub-titolo "Situazione di regolarità edilizia a immobile di fgl. 32 part. 809 intero". Tuttavia è preavvisato brevemente quanto in appresso.

- Al piano primo sono riscontrate modeste difformità, particolarmente un tremezzo a dividere il locale a soggiorno da quello della cucina non è in posizione stessa tra la planimetria e lo stato di fatto. Al piano

secondo/sottotetto sono osservate sul posto delle tramezzature, illegittimamente realizzate, che non sono rappresentate sulla planimetria catastale.

- A maggiori dettagli è necessario avanzare a lettura del capitolo di regolarità edilizia. Tuttavia. In questa sede di consulenza l'esponente c.t.u. non ritiene opportuno eseguire delle variazioni catastali a questo fabbricato. Sono fatte salve diverse disposizioni del Giudice.

BENE N° 15 - GARAGE UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 175, PIANO S1.

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	32	809	4		C6	1	38	45 mq	37,29 €	S1.	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area ca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato	
32	809				Ente Urbano		00.05.90 mq				

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 16 - MAGAZZINO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 175, PIANO T.

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	32	808	2		C2	2	345		320,72 €	T.	

Catasto terreni (CT)											
----------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
32	808				Ente Urbano		00.19.23 mq			

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 17 - TETTOIA UBICATA A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 175, PIANO T.

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	32	808	3		C7	2	254		45,91 €	T.	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
32	808				Ente Urbano		00.19.23 mq				

Corrispondenza catastale

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

- E' precisato che sulla planimetria è anche disegnato l'oggetto sulla testata est che è stato illegittimamente realizzato. In questa sede di consulenza non è ritenuto opportuno eseguire variazioni catastali per cancellazione, sarà eventualmente a cure e spese dell'aggiudicatario dell'asta. Sono fatte salve diverse disposizioni del Giudice.

BENE N° 18 - MAGAZZINO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 175, PIANO T.

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	32	808	3		C7	2	254		45,91 €	T.	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area ca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato	
32	808				Ente Urbano		00.19.23 mq				

Corrispondenza catastale

- E' precisato che sulla planimetria è anche disegnato l'oggetto sulla testata est che è stato illegittimamente realizzato. In questa sede di consulenza non è ritenuto opportuno eseguire variazioni catastali per cancellazione, sarà eventualmente a cure e spese dell'aggiudicatario dell'asta. Sono fatte salve diverse disposizioni del Giudice.

BENE N° 19 - TERRENO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 175

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area ca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato	
32	71				Prato irriguo arborato	3	00.16.00 mq	7,44 €	6,2 €		

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 20 - TERRENO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 175

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
32	74				Frutteto	3	00.13.32 mq	25,8 €	11,35 €	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 21 - TERRENO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 175

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
32	75				Seminativo arborato	6	00.12.92 mq	0,13 €	2,67 €	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI**BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 175, PIANO T.**

- Precisazioni. Congiunta dei Beni da n. 13 a n. 21, del lotto 4.
- Lotto 4. Immobili in via Cave 175. Casa di abitazione rurale. A571; c.f.; f.32; p.809, s.2; p.809, s.3; p.809, s.4. Fabbricati strumentali di azienda. A571; c.f.; f.32; p.808, s.2; p.808, s.3; p.808, s.4. Terreni. A571; c.t.; f.32; p.71; p.74; p.75.
- Il lotto in vendita è in unico corpo ed è costituito da tutte le u.i. al c.f. delle part. 808 e 809 e dei terreni del c.t. di part. 71,74,75, globali del fgl. 32.
- E' da segnalare che entro la part. 808 è presente un pozzo ad uso domestico non potabile. E' precisato che allo stadio del sopralluogo non è stato ispezionato, sarà cura e spese dell'aggiudicatario all'asta provvedere a verifiche di sicurezza. Il pozzo è stato denunciato della sua realizzazione in via Cave 175, fgl. 32 part. 77 (ad oggi part. 808) agli atti comunali con D.I.A. (denuncia di inizio attività) n. 61/05, prot.n. 8111 del 18/05/2005.

- E' precisato che, le particelle 795 e 594 del fgl. 32 non sono pignorate e risultano di proprietà per l'intero al soggetto esecutato maschio [REDACTED]. In qualsiasi caso sono dovuti dettagli come in appresso.
- L'immissione del possesso al soggetto esecutato maschio, delle part. 795 e 594 del fgl. 32, è avvenuto con atto di compravendita, a rogito notaio Pier Carlo Caligaris, in Torino (TO) e in data 19/01/2007, rep. 304578, racc. 34562, registrato a Torino in data 01/02/2007 al n. 1155, vol. 1T.
- Della part. 594 è precisato che, nel predetto atto, è compravenduta a favore del soggetto esecutato maschio per l'intera proprietà, al fgl. 32, mappale 594, prato irriguo arborato di classe 3, di are 1 (uno) e centiare 06 (zerosei), RD. Euro 0,03, RA, Euro 0,02; in realtà la superficie è solo di centiare 06 (zerosei) come in atti catastali, in atto è un evidente refuso che è dedotto dal censo, per il motivo che gli importi di RD e RA sono attribuiti a superficie di sei metri quadri e non a estensione superiore, comprovato appunto dal censo del catasto e dalla mappa.
- La part. 594, fgl. 32, non pignorata, è intestata e di proprietà per l'intero al soggetto esecutato maschio [REDACTED]. In atti catastali è di qualità prato irriguo e di estensione ha. 00.00.06. La predetta superficie sul posto apparentemente è ricompresa nella strada asfaltata che conduce agli immobili del lotto 4 e che è a servizio e utilizzata anche da terzi. E' precisato che, subito prima è stato scritto che "la predetta superficie sul posto apparentemente è ricompresa nella strada asfaltata" per il motivo che la part. 594 non è stata oggetto di misure di riconfinazione.
- Della part. 795 è precisato che, nel predetto atto, è compravenduta a favore del soggetto esecutato maschio per l'intera proprietà, al fgl. 32, mappale 662, prato irriguo di classe 2, Ha. 00.05.71. Solamente in seguito l'acquisto, e con tipo mappale del 15/04/2009 prot.n. CN0117902 in atti catastali in data stessa, è fgl. 32, part. 795, qualità strada privata, Ha. 00.02.43, ed è stata al c.t. iscritta a partita 2, accessori comuni ad enti rurali o ad enti rurali ed urbani.
- La part. 795, fgl. 32, in atti catastali al c.t. possiede qualità di strada privata ed è censita a partita 2, accessori comuni ad enti rurali o ad enti rurali ed urbani, quindi senza intestazione e non pignorata. Una parte della sua superficie è adibita a strada asfaltata e utilizzata al transito pedonale e carraio anche da terzi; altra superficie di part. 795 è posta entro i limiti della recinzione costituita da muricci in c.a. con in breccia i cancelli pedonali e carrai che concedono accesso all'intero fabbricato di part. 809. Il transito su part. 795, allo stato di fatto e come riscontrato al sopralluogo, è indispensabile per accedere alla rampa che concede accesso all'autorimessa interrata che è ricompresa nel fabbricato di part. 809. Il progetto per la realizzazione di un tratto di recinzione intestata ad entrambi i soggetti esecutati è in atti del Comune con concessione edilizia n. 235/2001 del 21/03/2002 ed autorizzazione legge 20/89 n. 236/2001 del 28/11/2001. E' precisato che, da quanto rappresentato sulle tavole tecniche allegate al predetto titolo alla costruzione del tratto di recinzione e da quanto realizzato sul posto al sopralluogo sono riscontrate alcune modeste difformità.
- E' precisato che, le part. 71, 74, 75 del fgl. 32 sono state vincolate di inedificabilità a favore del Comune di Bagnolo Piemonte, sulla base dei disposti della L.R. 56/1977 e 06/12/1984 n. 61 e s.m.i., per il rilascio della Concessione Edilizia n. 99/0147 del 20/12/1999 intestata al soggetto esecutato femmina [REDACTED] M. per la realizzazione di casa rurale con annesso magazzino agricolo di cui al Lotto2, edificato sulle ex part. 136 e 296 del fgl. 31; rogito notaio [REDACTED] in Barge (CN) il 22/10/1999, registrato a Saluzzo il 29/10/1999 al n. 982, s. 2.

BENE N° 14 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 175, PIANO S1-1-2.

- Congiunta lotto 4. Rimanda capitolo stesso di Precisazioni del Bene n. 13.

BENE N° 15 - GARAGE UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 175, PIANO S1.

- Congiunta lotto 4. Rimanda capitolo stesso di Precisazioni del Bene n. 13.

BENE N° 16 - MAGAZZINO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 175, PIANO T.

- Congiunta lotto 4. Rimanda capitolo stesso di Precisazioni del Bene n. 13.

BENE N° 17 - TETTOIA UBICATA A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 175, PIANO T.

- Congiunta lotto 4. Rimanda capitolo stesso di Precisazioni del Bene n. 13.

BENE N° 18 - MAGAZZINO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 175, PIANO T.

- Congiunta lotto 4. Rimanda capitolo stesso di Precisazioni del Bene n. 13.

BENE N° 19 - TERRENO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 175

- Congiunta lotto 4. Rimanda capitolo stesso di Precisazioni del Bene n. 13.

BENE N° 20 - TERRENO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 175

- Congiunta lotto 4. Rimanda capitolo stesso di Precisazioni del Bene n. 13.

BENE N° 21 - TERRENO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 175

- Congiunta lotto 4. Rimanda capitolo stesso di Precisazioni del Bene n. 13.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 175, PIANO T.

- Nell'insieme del lotto 4, gli immobili sono di stato conservativo buono.

BENE N° 14 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 175, PIANO S1-1-2.

- Nell'insieme del lotto 4, gli immobili sono di stato conservativo buono.

BENE N° 15 - GARAGE UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 175, PIANO S1.

- Nell'insieme del lotto 4, gli immobili sono di stato conservativo buono.

BENE N° 16 - MAGAZZINO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 175, PIANO T.

- Nell'insieme del lotto 4, gli immobili sono di stato conservativo buono.

BENE N° 17 - TETTOIA UBICATA A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 175, PIANO T.

- Nell'insieme del lotto 4, gli immobili sono di stato conservativo buono.

BENE N° 18 - MAGAZZINO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 175, PIANO T.

- Nell'insieme del lotto 4, gli immobili sono di stato conservativo buono.

BENE N° 19 - TERRENO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 175

- Allo stadio del sopralluogo il terreno f. 32 part. 71 è stato visto sfalciato.

BENE N° 20 - TERRENO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 175

- Allo stadio del sopralluogo il terreno f. 32 part. 74 è stato visto in buone condizioni.

BENE N° 21 - TERRENO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 175

- Allo stadio del sopralluogo il terreno fg. 32 part. 75 è stato visto in buone condizioni.

PARTI COMUNI

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 175, PIANO T.

- Lotto4. Immobili in via Cave 175. Casa di abitazione rurale. A571; c.f.; f.32; p.809, s.2; p.809, s.3; p.809, s.4. Fabbricati strumentali di azienda. A571; c.f.; f.32; p.808, s.2; p.808, s.3; p.808, s.4. Terreni. A571; c.t.; f.32; p.71; p.74; p.75.

- La part. 795, fgl. 32, in atti catastali al c.t. possiede qualità di strada privata ed è censita a partita 2, accessori comuni ad enti rurali o ad enti rurali ed urbani, quindi senza intestazione e non pignorata. Una parte della sua superficie è adibita a strada asfaltata e utilizzata al transito pedonale e carraio anche da terzi; altra superficie di part. 795 è posta entro i limiti della recinzione costituita da muricci in c.a. con in breccia i cancelli pedonali e carrai che concedono accesso all'intero fabbricato di part. 809. Il transito su part. 795, allo stato di fatto e come riscontrato al sopralluogo, è indispensabile per accedere alla rampa che concede accesso all'autorimessa interrata che è ricompresa nel fabbricato di part. 809.

- Il transito sulla part. 795, allo stato di fatto e come riscontrato al sopralluogo, è indispensabile per raggiungere tutti i beni del lotto 4, da essa e in progressione si accede a part. 809, 808, 75, 74, e 71, diversamente interclusi.

- E' precisato che, la part. 594, fgl. 32, che non è pignorata, è confinante con part. 795 e che, le parti delle loro estensioni che apparentemente sono al di fuori dei muricci di recinzione e che insistono su strada privata asfaltata sono transitate anche da altri terzi a raggiungere fondi diversamente interclusi.

- Altri dettagli al capitolo precisazioni.

BENE N° 14 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 175, PIANO S1-1-2.

- Congiunta lotto 4. Rimanda capitolo stesso di Parti comuni del Bene n. 13.

BENE N° 15 - GARAGE UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 175, PIANO S1.

- Congiunta lotto 4. Rimanda capitolo stesso di Parti comuni del Bene n. 13.

BENE N° 16 - MAGAZZINO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 175, PIANO T.

- Congiunta lotto 4. Rimanda capitolo stesso di Parti comuni del Bene n. 13.

BENE N° 17 - TETTOIA UBICATA A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 175, PIANO T.

- Congiunta lotto 4. Rimanda capitolo stesso di Parti comuni del Bene n. 13.

BENE N° 18 - MAGAZZINO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 175, PIANO T.

- Congiunta lotto 4. Rimanda capitolo stesso di Parti comuni del Bene n. 13.

BENE N° 19 - TERRENO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 175

- Congiunta lotto 4. Rimanda capitolo stesso di Parti comuni del Bene n. 13.

BENE N° 20 - TERRENO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 175

- Congiunta lotto 4. Rimanda capitolo stesso di Parti comuni del Bene n. 13.

BENE N° 21 - TERRENO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 175

- Congiunta lotto 4. Rimanda capitolo stesso di Parti comuni del Bene n. 13.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 175, PIANO T.

- Caratteristiche costruttive. Congiunta dei Beni da n. 13 a n. 18, (i Beni n. 19, 20, 21 sono dei terreni), del lotto 4.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI E STATO CONSERVATIVO DEL LOTTO4.

- Il fabbricato di part. 809 fgl. 32 osserva una classica palazzina con caratteristiche costruttive tipiche degli anni 70/80. E' posto entro un'area libera che è recintata con muricci in c.a. e con soprastante cancellata metallica, infra i quali sono un accesso carraio dotato di un cancello scorrevole in ferro e automatizzato e, degli accessi pedonali protetti da cancelli in ferro. Un piano seminterrato, due piani fuori terra e uno sottotetto.

- Corpo edificato con strutture portanti in c.a. complesse di muri e pilastri di elevazione, solai in latero cemento ivi compreso il solaio di copertura, manto del tetto in tegole. I livelli di piano sono collegati da un vano scala comune con scalini in c.a. rivestiti in marmo e, servito di accesso dall'esterno da portoncino d'ingresso in ferro con inserti in vetro. Aggetti esterni a balconi coperti. Pereti di tamponamento intonacate e tinteggiate, in parti sono rivestimenti in pietra. Apparentemente la manutenzione è buona e nell'insieme di gradevole aspetto esteriore.

- Il piano entro terra è anche raggiungibile da una rampa carrabile esterna in battuto di cemento rivestita in pietra che concede accesso ad un'autorimessa. Gli altri spazi seminterrati sono organizzati di vani accessori che sono dotati di aperture a finestre direttamente sull'esterno. Pavimenti in piastrelle di gres, pareti intonacate. Il locale a lavanderia presenta anche elementi igienico sanitari. Le pareti del locale caldaia sono in stato grezzo non intonacate; allo stadio del sopralluogo al suo interno è presente una caldaia a gas che non è stata testata dell'eventuale funzionamento.

- I piani terreno/rialzato e primo sono osservati due alloggi speculari. L'ingresso di ognuno è direttamente in un ampio vano a soggiorno. L'interno dei vani tramezzati a tavolati di mattoni sono intonacati e tinteggiati. I pavimenti presentano piastrelle di gres. Infissi esterni in legno con vetro-camera. Scuri a tapparelle. I locali w.c.-bagno sono dotati di elementi igienico sanitari funzionali.

- E' precisato che, il piano terreno/rialzato agli atti comunali è denunciato come magazzino in unico locale e pertanto le opere interne sono state realizzate illecite; il piano sottotetto agli atti del comune è uno spazio tecnico/cellura, diversamente sono presenti finiture simili a quelle agli altri alloggi illecitamente realizzate, come meglio è precisato al capitolo di regolarità edilizia.

- Gli impianti tecnologici di luce, idrico allo stadio del sopralluogo sono allacciati alle forniture e funzionanti. La fognatura è allacciata alla rete di smaltimento comunale come dichiarato dal soggetto esecutato sul verbale al sopralluogo. Impianto termico a gas del quale non è stato testato il funzionamento, tuttavia allo stadio del sopralluogo il fabbricato era apparentemente abitato dai soggetti esecutati. E' presente impianto citofonico del quale il funzionamento non è stato testato.

- E' presente antenna tv. La ricezione della telefonia cellulare allo stadio del sopralluogo era buona.

- L'immobile in vendita nell'insieme è di gradevole presenza e lo stato conservativo è buono.

- Capannoni agricoli, fgl. 32 part. 808, sub. 2, sub. 3.

- L'u.i. f. 32 p. 808 s. 2, è un magazzino agricolo per il quale l'inizio dei lavori risale all'anno 1997; l'u.i. f. 32 p. 808 s. 3, è una tettoia agricola aperta per la quale l'inizio dei lavori è avvenuta nell'anno 2004. Di fatto e sul posto sono in unico corpo. Le realizzazioni sono con strutture in c.a. prefabbricate, a nudo tetto, tamponamenti in pannelli prefabbricati, manto di copertura in tegole. Le strutture non presentano tinteggiature.

- Il magazzino è all'interno pavimentato da battuto di cemento pigmentato di colore rosso e levigato. Dotato di accessi carrai e pedonale a chiusure tramite portoni; le aperture finestrate sono tipiche dei capannoni prefabbricati, fisse e non apribili, a parte degli inserti basculanti per consentire la circolazione dell'aria.

- Gli edifici in uno e liberi su quattro lati non possiedono dotazioni particolari di impianti, è solo l'impianto elettrico. E' precisato che non sono presenti l'impianto idrico e neppure l'allacciamento alla fognatura.
- La tettoia agricola aperta non possiede opere e impianti tecnologici particolari. E' aperta e senza serramenti, non è tinteggiata.
- Sulla testata est della tettoia agricola aperta è un aggetto di tettoia strutturata in ferro e copertura in lamiera che è stato illecitamente costruita, al c.f. è stata censita con il sub. 3 di part. 808 f. 32, dettagli alla voce di regolarità edilizia. Sulla testata a ovest del magazzino è installata tassellata alle strutture in c.a. una pensilina in ferro a riparo del portone di accesso, la realizzazione è illecita.
- Gli spazi e le arre libere esterne sono a tappeto bitumato.
- Il fabbricato fgl. 32 part. 808 sub. 4, è un corpo di fabbrica libero su quattro lati che è stato costruito illecito, come meglio è precisato al capitolo di regolarità edilizia. E' stato censito al c.f. con destinazione d'uso a magazzino. E' osservato di essere stato realizzato con strutture di elevazione in c.a. in opera, gli organismi portanti del tetto in legno lamellare e il manto di copertura in tegole. L'interno è diviso in due locali con accessi individuali tramite portoni e direttamente dall'esterno, vale a dire che i locali non sono tra di loro comunicanti dall'interno. I serramenti delle aperture a portoni e finestre sono di fatture in ferro artigianale con inserti in vetri. Le pareti interne intonacate. Il pavimento di uno dei due locali è in battuto di cemento levigato, l'altro con piastrelle di gres, una parte di parete è rivestita a piastrelle ed è presente una canna fumaria. Non è verificata la presenza e la funzionalità di un eventuale impianto elettrico; è presente a muro un rubinetto dell'acqua, non è verificato lo scarico se collegato alla rete fognaria. Le murature esterne sono tinteggiate.
- La ricezione della telefonia cellulare allo stadio del sopralluogo era buona.
- L'edificio è, nell'insieme dei manufatti, di stato conservativo buono.

BENE N° 14 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 175, PIANO S1-1-2.

- Congiunta lotto 4 di beni in unico corpo. Rimanda capitolo stesso del Bene n. 13.

BENE N° 15 - GARAGE UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 175, PIANO S1.

- Congiunta lotto 4 di beni in unico corpo. Rimanda capitolo stesso del Bene n. 13.

BENE N° 16 - MAGAZZINO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 175, PIANO T.

- Congiunta lotto 4 di beni in unico corpo. Rimanda capitolo stesso del Bene n. 13.

BENE N° 17 - TETTOIA UBICATA A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 175, PIANO T.

- Congiunta lotto 4 di beni in unico corpo. Rimanda capitolo stesso del Bene n. 13.

BENE N° 18 - MAGAZZINO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 175, PIANO T.

- Congiunta lotto 4 di beni in unico corpo. Rimanda capitolo stesso del Bene n. 13.

BENE N° 19 - TERRENO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 175

- Congiunta lotto 4 di beni in unico corpo. Rimanda capitolo stesso del Bene n. 13.

BENE N° 20 - TERRENO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 175

- Congiunta lotto 4 di beni in unico corpo. Rimanda capitolo stesso del Bene n. 13.

BENE N° 21 - TERRENO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 175

- Congiunta lotto 4 di beni in unico corpo. Rimanda capitolo stesso del Bene n. 13.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 175, PIANO T.

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

- CAPITOLO CONGIUNTO DI TUTTI I BENI E I LOTTI DELLA CONSULENZA.

- Congiunta lotto 1. Rimanda capitolo stesso del Bene n. 1.

*** * ***

- E' sottostante replicata la parte interessante di occupazione di tutti i beni che in unico corpo costituiscono il lotto 4.

---0---

- Lotto4. Immobili in via Cave 175 (e 179). Casa di abitazione rurale. A571; c.f.; f.32; p.809, s.2; p.809, s.3; p.809,

s.4. Fabbricati strumentali di azienda. A571; c.f.; f.32; p.808, s.2; p.808, s.3; p.808, s.4. Terreni. A571; c.t.; f.32; p.71; p.74; p.75.

Il compendio del lotto comprende due distinti cespiti catastali, appunto, rispettivamente: la casa di abitazione rurale e fabbricati strumentali di azienda.

CASA DI ABITAZIONE RURALE-PART. 809.

No contratto di affitto registrato in atti.

Occupato dai soggetti eseguiti che ivi abitano in forma stabile a residenza.

FABBRICATI STRUMENTALI DI AZIENDA-PART. 808.

E' presente contratto di locazione n. TTF21T003028000MD. Il locatore è il soggetto femmina [REDACTED] M. e il locatario è la ditta [REDACTED] P.te S.r.l., via Buniva 63, Pinerolo (TO), C.F. e P.Iva 12400460015, SDI: SUBM70N, sede operativa: Bagnolo P.te in via Cave 175.

- Il locatore affitta al conduttore i seguenti immobili ad uso magazzino/tettoia siti in Bagnolo P.te, via Cave 179. Più precisamente magazzino distinto a catasto al foglio 32, part. 808, sub. 2 e tettoia distinta a catasto foglio 32, part. 808, sub. 3.

- Il contratto è in corso di validità e la durata è di quattro anni a partire dallo 01/05/2021 sino al 30/04/2025. Il contratto di locazione è stato stipulato il 03 maggio 2021 come indicato sul documento ed è stato registrato presso l'AdE di Saluzzo il 04/05/2021 al contratto di locazione n. 3028 serie T.

TERRENI - FGL. 32-PART.71, 74, 75.

- No contratto di affitto registrato in atti.

BENE N° 14 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 175, PIANO S1-1-2.

- L'immobile è occupato dai soggetti eseguiti, quale fabbricato di residenza e abitazione.

- Congiunta lotto 4. Rimanda al capitolo stesso di Stato di occupazione dell'immobile del Bene n. 13.

BENE N° 15 - GARAGE UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 175, PIANO S1.

- L'immobile è occupato dai soggetti eseguiti, quale fabbricato di residenza e abitazione.

- Congiunta lotto 4. Rimanda al capitolo stesso di Stato di occupazione dell'immobile del Bene n. 13.

BENE N° 16 - MAGAZZINO UBIcato A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 175, PIANO T.

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 04/05/2021
- Scadenza contratto: 30/04/2025

Stato della causa in corso per il rilascio

- Contratto di locazione per immobile ad uso magazzino/tettoia.

- Dati catastali:

1) Fgl. 32, part. 808, sub. 2.

2) Fgl. 32, part. 808, sub. 3.

- Contratto telematico, identificativo: TTF21T003028000MD.

- Stipulato il 03/05/2021 e registrato il 04/05/2021.

- Richiedente la registrazione: il soggetto esecutato femmina [REDACTED]

- Relativo a: S1-Locazione di immobile ad uso diverso dall'abitativo.

- Durata del contratto: dal 01/05/2021 al 30/04/2025.

- Corrispettivo annuo, scadenze:

01/05/2022, 7.200,00.

01/05/2023, 7.200,00.

01/05/2024, 7.200,00.

- Soggetti destinatari degli effetti giuridici del contratto:

A-Locatore. Il soggetto esecutato femmina [REDACTED]

B-Conduuttore. La ditta s.r.l. [REDACTED] P.te s.r.l., P.iva n. 12400460015.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 600,00

- Congiunta lotto 4. Rimanda al capitolo stesso di Stato di occupazione dell'immobile del Bene n. 13.
- E' presente un contratto di affitto, rimanda segnalazioni come sopra indicato.

BENE N° 17 - TETTOIA UBICATA A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 175, PIANO T.

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 04/05/2021
- Scadenza contratto: 30/04/2025

Stato della causa in corso per il rilascio

- Bene n. 17, lotto 4. Fgl. 32, part. 808, sub. 3.
- Contratto di locazione stesso con fgl. 32, part. 808, sub. 2. Rimanda al capitolo stesso di Stato di occupazione dell'immobile del Bene n. 16, lotto 4.

- Congiunta lotto 4. Rimanda al capitolo stesso di Stato di occupazione dell'immobile del Bene n. 13.
- E' presente un contratto di affitto, rimanda segnalazioni come sopra indicato.

BENE N° 18 - MAGAZZINO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 175, PIANO T.

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

- Congiunta lotto 4. Rimanda al capitolo stesso di Stato di occupazione dell'immobile del Bene n. 13.

BENE N° 19 - TERRENO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 175

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

- Congiunta lotto 4. Rimanda al capitolo stesso di Stato di occupazione dell'immobile del Bene n. 13.

BENE N° 20 - TERRENO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 175

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

- Congiunta lotto 4. Rimanda al capitolo stesso di Stato di occupazione dell'immobile del Bene n. 13.

BENE N° 21 - TERRENO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 175

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

- Congiunta lotto 4. Rimanda al capitolo stesso di Stato di occupazione dell'immobile del Bene n. 13.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 175, PIANO T.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/04/1977	- [REDACTED] nato a Bagnolo Piemonte (CN) il 18/02/1955, [REDACTED] proprietario per 1/2. In regime di comunione legale dei beni. - [REDACTED] nata a Bagnolo Piemonte (CN) il 17/06/1956, [REDACTED], proprietà per 1/2. In regime di comunione legale dei beni. Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Tullio SILVESTRI in Barge (CN)	21/04/1977	3846	1873
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Saluzzo (CN)	17/05/1977	2726	2246
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		AdE Registro di Saluzzo (CN)	09/05/1977	1213	207

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 risulta attualmente invariata.

- La provenienza ultraventennale è di atto di compravendita stesso dei Beni n. 13, 14, 15, del lotto 4. La provenienza ultraventennale dei Beni da n. 16 a n. 21 è descritta al Bene n. 16, dello stesso lotto 4.

- E' da dire a premessa che, il lotto 4 è costituito di numero nove beni in unico corpo, da Bene n. 13 a Bene n. 21.

- Nel lotto 4 è compreso un fabbricato di abitazione rurale al c.f. e al fgl. 32 part. 809, divisa di numero quattro subalterni di cui il sub. 1 è b.c.n.c., i censiti sono i Beni n. 13, 14, 15.

- Nel lotto 4 è compreso un Magazzino agricolo e tettoia agricola aperta che sono contigui e al c.f. e al fgl. 32 part. 808, divisa di numero quattro subalterni di cui il sub. 1 è b.c.n.c., i censiti sono i Beni n. 16, 17, 18.

- Nel lotto 4 sono compresi dei terreni agricoli del c.t. fgl 32, part. 71, 74, 75, rispettivamente i Beni n. 19, 20, 21.

- La provenienza ultraventennale è di atto di compravendita stesso dei e per i beni n. 13, 14, 15, del lotto 4.

- La provenienza ultraventennale è da dichiarazione di successione, atto notarile di donazione e divisione, riunione di usufrutto, stessi dei e per i beni n. 16, 17, 18, 19, 20, 21, del lotto 4.

- I soggetti eseguiti hanno contratto matrimonio in Bagnolo Piemonte (CN) il 06/11/1976 in regime patrimoniale di comunione legale dei beni. Il regime di comunione legale è stato sciolto dai coniugi e assoggettato al regime di separazione dei beni con atto in data 19/02/2003 a rogito notaio [REDACTED] con sede in Barge (CN).

BENE N° 14 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 175, PIANO S1-1-2.

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 risulta attualmente invariata.

- La provenienza ultraventennale è di atto di compravendita stesso dei e per i beni n. 13, 14, 15, del lotto 4.
- Congiunta lotto 4. Rimanda al capitolo di provenienza ventennale del Bene n. 13.

BENE N° 15 - GARAGE UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 175, PIANO S1.

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 risulta attualmente invariata.

- La provenienza ultraventennale è di atto di compravendita stesso dei e per i beni n. 13, 14, 15, del lotto 4.
- Congiunta lotto 4. Rimanda al capitolo di provenienza ventennale del Bene n. 13.

BENE N° 16 - MAGAZZINO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 175, PIANO T.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/09/1982 al 16/02/1983	- [REDACTED] nata a Bagnolo Piemonte (CN) il 17/06/1956, [REDACTED], proprietà per 1/3. - [REDACTED] nato a Bagnolo Piemonte (CN) il 21/01/1946, [REDACTED] proprietà per 1/3. - [REDACTED] nata a Bagnolo Piemonte (CN) il 22/04/1914, [REDACTED] proprietà per 1/3. Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	Dichiarazione di successione.			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			20/09/1982		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Saluzzo (CN)	05/04/1984	1890	1559
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
AdE Registro di Saluzzo (CN)	25/01/1983	65	511		
Dal 16/02/1983 al 16/02/1983	- [REDACTED] nata a Bagnolo Piemonte (CN) il 17/06/1956, [REDACTED], proprietà per 1/2. - [REDACTED] nato a Bagnolo Piemonte (CN) il 21/01/1946,	Donazione e Divisione (Donazione)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio [REDACTED] in Barge (CN)	16/02/1983	3772	954
		Trascrizione			

	<p>proprietà per 1/2. - nata a Bagnolo Piemonte (CN) il 22/04/1914, usufrutto per 1/3. Codice Fiscale/P.IVA:</p>	<p>Presso</p> <p>Conservatoria RR.II. di Saluzzo (CN)</p>	<p>Data</p> <p>17/03/1983</p>	<p>Reg. gen.</p> <p>1385</p>	<p>Reg. part.</p> <p>1090</p>
Registrazione					
		<p>Presso</p> <p>AdE Registro di Saluzzo (CN)</p>	<p>Data</p> <p>08/03/1983</p>	<p>Reg. N°</p> <p>468</p>	<p>Vol. N°</p> <p>226</p>
Dal 16/02/1983 al 24/10/1985	<p>- nata a Bagnolo Piemonte (CN) il 17/06/1956, , proprietà per 1/1. - nata a Bagnolo Piemonte (CN) il 22/04/1914, usufrutto per 1/3. Codice Fiscale/P.IVA:</p>	Donazione e Divisione (Divisione)			
		<p>Rogante</p> <p>Notaio in Barge (CN)</p>	<p>Data</p> <p>16/02/1983</p>	<p>Repertorio N°</p> <p>3772</p>	<p>Raccolta N°</p> <p>954</p>
Trascrizione					
		<p>Presso</p> <p>Conservatoria RR.II. di Saluzzo (CN)</p>	<p>Data</p> <p>17/03/1983</p>	<p>Reg. gen.</p> <p>1385</p>	<p>Reg. part.</p> <p>1090</p>
Registrazione					
		<p>Presso</p> <p>AdE Registro di Saluzzo (CN)</p>	<p>Data</p> <p>08/03/1983</p>	<p>Reg. N°</p> <p>468</p>	<p>Vol. N°</p> <p>226</p>
Dal 24/10/1985	<p>- nata a Bagnolo Piemonte (CN) il 17/06/1956, , proprietà per 1/1. (- nata a Bagnolo Piemonte (CN) il 22/04/1914, deceduta il 24/10/1985, per effetto è il ricongiungimento alla proprietà del diritto di usufrutto di 1/3). Codice Fiscale/P.IVA:</p>	Riunione di usufrutto			
		<p>Rogante</p>	<p>Data</p> <p>24/10/1985</p>	<p>Repertorio N°</p>	<p>Raccolta N°</p>
Trascrizione					
		<p>Presso</p>	<p>Data</p>	<p>Reg. gen.</p>	<p>Reg. part.</p>
Registrazione					
		<p>Presso</p>	<p>Data</p>	<p>Reg. N°</p>	<p>Vol. N°</p>

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 risulta attualmente invariata.

- La provenienza ultraventennale è di atti stessi dei e per i beni n. 16, 17, 18, 19, 20, 21, del lotto 4.

- In particolare per i Beni n. 16, 17, 18, la provenienza ultraventennale è stessa di tutte le u.i. del c.f. che nell'insieme costituiscono l'intero della part. 808, tuttavia la provenienza è di un terreno del c.t., ex part. 77 del c.t., di Ha. 00.19.23.

- Il predetto podere intero e di provenienza dal c.t. fgl. 32, ex part. 77, Ha. 00.19.23, è invariato in tutti i periodi

temporali sopra elencati. Solamente a seguito dell'immissione del possesso per l'intera proprietà al soggetto esecutato femminile [REDACTED] la part. 77 è stata edificata e trasferita al c.f. con nuovo numero di part. 808 che, è divisa in quattro subalterni di cui il sub. 1 è b.c.n.c.

- I terreni fgl. 32, part. 71, 74, 75, rispettivamente i Beni n. 19, 20, 21, la loro provenienza è invariata negli identificativi e nel censo catastale a partire dall'impianto meccanografico del catasto, anno 1977, e fino all'attualità.

- Dettagli al capitolo di cronistoria catastale.

BENE N° 17 - TETTOIA UBICATA A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 175, PIANO T.

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 risulta attualmente invariata.

- La provenienza ultraventennale è di atti stessi dei e per i beni n. 16, 17, 18, 19, 20, 21, del lotto 4.

- Congiunta lotto 4. Rimanda al capitolo di provenienza ventennale del Bene n. 16.

BENE N° 18 - MAGAZZINO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 175, PIANO T.

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 risulta attualmente invariata.

- La provenienza ultraventennale è di atti stessi dei e per i beni n. 16, 17, 18, 19, 20, 21, del lotto 4.

- Congiunta lotto 4. Rimanda al capitolo di provenienza ventennale del Bene n. 16.

BENE N° 19 - TERRENO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 175

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 risulta attualmente invariata.

- La provenienza ultraventennale è di atti stessi dei e per i beni n. 16, 17, 18, 19, 20, 21, del lotto 4.

- Congiunta lotto 4. Rimanda al capitolo di provenienza ventennale del Bene n. 16.

BENE N° 20 - TERRENO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 175

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 risulta attualmente invariata.
- La provenienza ultraventennale è di atti stessi dei e per i beni n. 16, 17, 18, 19, 20, 21, del lotto 4.
- Congiunta lotto 4. Rimanda al capitolo di provenienza ventennale del Bene n. 16.

BENE N° 21 - TERRENO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 175

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 risulta attualmente invariata.
- La provenienza ultraventennale è di atti stessi dei e per i beni n. 16, 17, 18, 19, 20, 21, del lotto 4.
- Congiunta lotto 4. Rimanda al capitolo di provenienza ventennale del Bene n. 16.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 175, PIANO T.

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Saluzzo (CN) aggiornate al 13/02/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Saluzzo il 30/10/2020
Reg. gen. 6544 - Reg. part. 746
Quota: 1/1
Importo: € 120.000,00
A favore di [REDACTED] S.P.A.
Contro [REDACTED]
Capitale: € 124.861,81
Rogante: Tribunale di Cuneo
Data: 04/10/2020
N° repertorio: 2704
N° raccolta: 1
Note: - Nella formalità sono anche altri immobili non interessanti questo procedimento.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Saluzzo il 26/04/2022
Reg. gen. 3184 - Reg. part. 2454

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED] S.P.A. (PER [REDACTED] S.R.L.)

Contro [REDACTED] [REDACTED]

Note:

- Le formalità pregiudizievoli sono elencate stesse dei e per i beni da n. 13 a n. 21, del lotto 4.
- Qualora gli immobili che costituiscono i lotti saranno tutti venduti le formalità dovranno essere cancellate, diversamente deve essere proceduto a sole restrizioni.

BENE N° 14 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 175, PIANO S1-1-2.

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Saluzzo (CN) aggiornate al 13/02/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Le formalità pregiudizievoli sono elencate stesse dei e per i beni da n. 13 a n. 21, del lotto 4.
- Congiunta lotto 4. Rimanda al capitolo di formalità pregiudizievoli del Bene n. 13.

BENE N° 15 - GARAGE UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 175, PIANO S1.

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Saluzzo (CN) aggiornate al 13/02/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Le formalità pregiudizievoli sono elencate stesse dei e per i beni da n. 13 a n. 21, del lotto 4.
- Congiunta lotto 4. Rimanda al capitolo di formalità pregiudizievoli del Bene n. 13.

BENE N° 16 - MAGAZZINO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 175, PIANO T.

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Saluzzo (CN) aggiornate al 13/02/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Le formalità pregiudizievoli sono elencate stesse dei e per i beni da n. 13 a n. 21, del lotto 4.
- Congiunta lotto 4. Rimanda al capitolo di formalità pregiudizievoli del Bene n. 13.

BENE N° 17 - TETTOIA UBICATA A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 175, PIANO T.

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Saluzzo (CN) aggiornate al 13/02/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Le formalità pregiudizievoli sono elencate stesse dei e per i beni da n. 13 a n. 21, del lotto 4.
- Congiunta lotto 4. Rimanda al capitolo di formalità pregiudizievoli del Bene n. 13.

BENE N° 18 - MAGAZZINO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 175, PIANO T.

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Saluzzo (CN) aggiornate al 13/02/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Le formalità pregiudizievoli sono elencate stesse dei e per i beni da n. 13 a n. 21, del lotto 4.
- Congiunta lotto 4. Rimanda al capitolo di formalità pregiudizievoli del Bene n. 13.

BENE N° 19 - TERRENO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 175

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Saluzzo (CN) aggiornate al 13/02/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Le formalità pregiudizievoli sono elencate stesse dei e per i beni da n. 13 a n. 21, del lotto 4.
- Congiunta lotto 4. Rimanda al capitolo di formalità pregiudizievoli del Bene n. 13.

BENE N° 20 - TERRENO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 175

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Saluzzo (CN) aggiornate al 13/02/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Le formalità pregiudizievoli sono elencate stesse dei e per i beni da n. 13 a n. 21, del lotto 4.
- Congiunta lotto 4. Rimanda al capitolo di formalità pregiudizievoli del Bene n. 13.

BENE N° 21 - TERRENO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 175

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Saluzzo (CN) aggiornate al 13/02/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Le formalità pregiudizievoli sono elencate stesse dei e per i beni da n. 13 a n. 21, del lotto 4.
- Congiunta lotto 4. Rimanda al capitolo di formalità pregiudizievoli del Bene n. 13.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 175, PIANO T.

- Normativa urbanistica. Congiunta dei Beni da n. 13 a n. 18, del lotto 4.

NORMATIVA URBANISTICA DEL LOTTO N. 4.

- Lotto4. Immobili in via Cave 175. Casa di abitazione rurale con annesso magazzino. A571; c.f.; f.32; p.809, s.2; p.809, s.3; p.809, s.4. Fabbricati strumentali di azienda: magazzino agricolo e tettoia agricola. A571; c.f.; f.32; p.808, s.2; p.808, s.3; p.808, s.4. Terreni. A571; c.t.; f.32; p.71; p.74; p.75.

- Strumento urbanistico.

Il Comune di Bagnolo Piemonte è dotato di strumento urbanistico vigente di tipo p.r.g.c. – Variante n. 43 e modifica centri abitati. E' pubblicato e rintracciabile sulla tela informatica sul sito istituzionale del Comune.

- Destinazione urbanistica.

E-Aree agricole – N.di A. Art. 15.

- Vincoli.

CA-Perimetrazione centro abitato ai sensi art. 18 L.R. 56/77 e s.m.i.

Nota: le part. 71, 74, 75 non ricadono nella perimetrazione dei centri abitati, tuttavia sono a vincolo:

FA-Fasce di rispetto – N.di A. Art. 16-Aree per la viabilità, il trasporto pubblico e infrastrutture relative. - N. di A. Art. 27-Fasce e zone di rispetto; edifici esistenti ricadenti nelle fasce di rispetto ed in zona impropria.

- Piano Paesaggistico Regionale (PPR).

.Tavola P2.

Gli immobili ricadono in area tutelata dal codice dei beni culturali e del paesaggio, D.L. 22/01/2004, n. 42, art. 142-Aree tutelate per legge, lett. c) i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua, per una fascia di 150 metri. Nota: le part. 71, 74, 75 ricadono anche alla lett. g) i territori coperti da foreste e da boschi.

- Altri riferimenti normativi sono rimandati e consultabili ad interrogazioni sul sito informatico del Comune.

.Tavola P3.

Rurale Ril Integro – Unità di paesaggio naturale/rurale o rurale a media rilevanza e integrità: Barge e Bagnolo.

Ambito Piana – Ambito di paesaggio: Piana tra Barge, Bagnolo e Cavour.

.Tavola P4.

Copertura boscata – Territori a prevalente copertura boscata (art. 16)

Aree rurali di pianura o collina – m.i. 10 (artt. 35-36-37-38-39)

Area a dispersione insediativa prevalentemente residenziale – m.i. - 6 (artt. 35-36-37-38-39)

Sv3 – Aree rurali di specifico interesse paesaggistico (art. 32) – Sistemi paesaggistici rurali di significative varietà e specificità.

- I riferimenti normativi sono rimandati e consultabili ad interrogazioni sul sito informatico del Comune.

BENE N° 14 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 175, PIANO S1-1-2.

- Congiunta lotto 4. Rimanda capitolo stesso del Bene n. 13.

BENE N° 15 - GARAGE UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 175, PIANO S1.

- Congiunta lotto 4. Rimanda capitolo stesso del Bene n. 13.

BENE N° 16 - MAGAZZINO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 175, PIANO T.

- Congiunta lotto 4. Rimanda capitolo stesso del Bene n. 13.

BENE N° 17 - TETTOIA UBICATA A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 175, PIANO T.

- Congiunta lotto 4. Rimanda capitolo stesso del Bene n. 13.

BENE N° 18 - MAGAZZINO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 175, PIANO T.

- Congiunta lotto 4. Rimanda capitolo stesso del Bene n. 13.

BENE N° 19 - TERRENO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 175

- Congiunta lotto 4. Rimanda capitolo stesso del Bene n. 13.
 - I terreni del c.t. fgl. 32, part. 71, 74, 75, sono individuati nel p.r.g.c. in zona E agricola, regolati dall'art. 15 del p.r.g.c.
 - I terreni sono ricompresi nei vincoli di fasce di rispetto FA, art. 16 e art. 27.
 - I terreni ricadono nel piano paesaggistico e di tutela di uso del suolo. Legge n.431/85, ex Legge Galasso, e s.m.i., D.L.n. 42/2004 codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della legge 06/07/2002 n. 137, detta legge paesaggistica.
 - Diversamente dagli altri Beni di lotto 4, i Beni n. 19, 20, 21, rispettivamente i terreni fgl. 32, part. 71, 74, 75, non ricadono nella perimetrazione del centro abitato.
- Altri vincoli.

BENE N° 20 - TERRENO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 175

- Congiunta lotto 4. Rimanda capitolo stesso del Bene n. 13.
 - I terreni del c.t. fgl. 32, part. 71, 74, 75, sono individuati nel p.r.g.c. in zona E agricola, regolati dall'art. 15 del p.r.g.c.
 - I terreni sono ricompresi nei vincoli di fasce di rispetto FA, art. 16 e art. 27.
 - I terreni ricadono nel piano paesaggistico e di tutela di uso del suolo. Legge n.431/85, ex Legge Galasso, e s.m.i., D.L.n. 42/2004 codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della legge 06/07/2002 n. 137, detta legge paesaggistica.
 - Diversamente dagli altri Beni di lotto 4, i Beni n. 19, 20, 21, rispettivamente i terreni fgl. 32, part. 71, 74, 75, non ricadono nella perimetrazione del centro abitato.
- Altri vincoli.

BENE N° 21 - TERRENO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 175

- Congiunta lotto 4. Rimanda capitolo stesso del Bene n. 13.
 - I terreni del c.t. fgl. 32, part. 71, 74, 75, sono individuati nel p.r.g.c. in zona E agricola, regolati dall'art. 15 del p.r.g.c.
 - I terreni sono ricompresi nei vincoli di fasce di rispetto FA, art. 16 e art. 27.
 - I terreni ricadono nel piano paesaggistico e di tutela di uso del suolo. Legge n.431/85, ex Legge Galasso, e s.m.i., D.L.n. 42/2004 codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della legge 06/07/2002 n. 137, detta legge paesaggistica.
 - Diversamente dagli altri Beni di lotto 4, i Beni n. 19, 20, 21, rispettivamente i terreni fgl. 32, part. 71, 74, 75, non ricadono nella perimetrazione del centro abitato.
- Altri vincoli.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 175, PIANO T.

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

ACCERTAMENTI PRESSO UFFICIO TECNICO COMUNALE DI URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA.

- Accertamento congiunto tutti i beni e i lotti della consulenza. Rimanda al capitolo stesso di Regolarità edilizia al Bene n. 1, del lotto 1. E' precisato che, nel capitolo sono descritte le istanze e le risposte dell'accertamento.

---o---

AUTORIZZAZIONI EDILIZIE DEL LOTTO N. 4 - IMMOBILI DI PART. 809.

- Lotto4. Immobili in via Cave 175. Casa di abitazione rurale con annesso magazzino. A571; c.f.; f.32; p.809, s.2; p.809, s.3; p.809, s.4. Fabbricati strumentali di azienda: magazzino agricolo e tettoia agricola. A571; c.f.; f.32; p.808, s.2; p.808, s.3; p.808, s.4. Terreni. A571; c.t.; f.32; p.71; p.74; p.75.

- Gli immobili che costituiscono il lotto4 sono tra di essi confinanti a costituire unico corpo. Le particelle in vendita sono di intera consistenza, vale a dire che non sono presenti agli atti catastali ulteriori subalterni.

---o---

- E' premesso che, la relazione del capitolo di regolarità edilizia è scritta: per l'immobile di part. 809 è al primo Bene in ordine dell'elenco Beni subalterni inerenti, questa sottostante; per l'immobile di part. 808 è al primo Bene in ordine dell'elenco Beni subalterni inerenti, che si rimanda.

---o---

- IMMOBILI FGL. 32 PART. 809. Casa di abitazione rurale con annesso magazzino.

- Il FABBRICATO DI ABITAZIONE RURALE CON ANNESSO MAGAZZINO SONO STATI CONCESSI DI EDIFICAZIONE CON ATTO DI VINCOLO PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E COSTITUZIONE DI VINCOLI DI INEDIFICAZIONE.

- Della casa di abitazione rurale con annesso magazzino di cui al fgl. 32 part. 809 nel suo intero di tutti i suoi subalterni in atti, ad accertamenti presso l'u.t. del Comune sono comunicati, con prot.n.11362 del 02/08/2022, essere presenti nell'ordine in riferimento al lotto 'D' del richiamato Lotto4: Licenza Edilizia n. 863 del 24/01/1977 e la voltura n. 3027 del 16/12/1982 del nominativo a nuovo avente titolo da [REDACTED] [REDACTED] al soggetto esecutato femmina [REDACTED] [REDACTED] per la costruzione di casa rurale; è stata reperita la Concessione Edilizia n. 235/2001 del 21/03/2002 per la realizzazione di un tratto di recinzione in via Cave 175 e, ad essa collegata è l'autorizzazione n. 20/2001 ai sensi della L.R. n. 20/89 che è individuata con pratica n. 236/2001 del 28/11/2001, le due predette pratiche sono intestate ad entrambi i soggetti esecutati; la D.I.A. n. 48/07 del 11/04/2007 è intestata ad entrambi i soggetti esecutati e l'oggetto della denuncia è per la sostituzione del manto di copertura e falderie.

---o---

DETTAGLI DI RILIEVO AI RITROVATI TITOLI EDILIZI AGLI IMMOBILI DI FGL. 32 PART. 809.

- Relazione a migliori dettagli ai titoli edilizi ritrovati e nell'ordine come sottostante sono specificati.

- Licenza Edilizia n. 863 del 24/01/1977. Il titolo all'edificazione è stato domandato da uno solo soggetto [REDACTED] [REDACTED] estraneo a questa esecuzione immobiliare, il quale sulla domanda si dichiara coltivatore diretto. L'oggetto della richiesta ad edificare è per la costruzione di un fabbricato di abitazione rurale con annesso magazzino, da erigersi in Bagnolo Piemonte sul terreno distinto in mappa al fgl. 32 part. 77 che è particella ad origine. La domanda reca la data del 03/01/1977 e, il timbro del Comune sul documento mostra la data del 11/01/1977 e il prot.n. 129.

- In data 21/04/1977, entrambi i soggetti esecutati acquistano, in regime di comunione dei beni e dal soggetto [REDACTED] [REDACTED] che in atto è dichiarato essere il Padre del soggetto esecutato femmina, appezzamento di terreno al fgl. 32 part. 453 di are 5.90 che è una derivata del frazionamento della part. 77 del fgl. 32. E' precisato che sul terreno acquistato, fgl. 32 part. 453, è già in atti del Comune il progetto di cui alla Licenza E.n. 863/1977 del 24/01/1977. Il rogito è del notaio T.Silvestri in Barge (CN) in data 21/04/1977, rep. 3846 racc. 1873, registrato a Saluzzo il 09/05/1977 al n. 1213, vol. 207.

- In data 21/10/1977, per l'ottenimento del titolo a costruire da parte del Comune, entrambi i soggetti esecutati producono agli atti un "atto di vincolo per opere di urbanizzazione primaria e costituzione di vincoli di inedificazione", a rogito notaio T.Silvestri e in Barge (CN) il 21/10/1977, rep. 4350 (n.rep. manoscritto poco comprensibile potrebbe anche essere rep. 4360, 4380 o 4390, o altro) racc. 2167; registrato a Saluzzo il 21/11/1977 al n. 2414, vol. 209.

- E' precisato che, la domanda del titolo di edificazione rurale è avvenuta con prot.n. 129 del 11/01/1977 e il rilascio della Licenza n. 863/77 in data 24/01/1977, dunque in periodo precedente l'emanazione della legge n. 10 del 28/01/1977, norme per la edificabilità dei suoli detta anche legge Bucalossi e, della L.R. per tutela e uso

del suolo n. 56 del 05/12/1977.

- L'inizio dei lavori è stato dichiarato in data 11/01/1978 con prot.n. 226 del 16/01/1978 e nello stesso certificato è scritto di avere presentato il calcolo delle opere in cemento armato all'ufficio del Genio Civile n. 773/77. E' precisato che l'inizio dei lavori è dichiarato, oltre che dall'impresa di costruzioni e dal direttore dei lavori, dal soggetto [REDACTED] [REDACTED] che è l'avente titolo pregresso al subentrato soggetto esecutato femmina [REDACTED] [REDACTED] quest'ultima acquista, come predetto e in comunione dei beni con il proprio coniuge che è anche soggetto esecutato, con atto il 21/04/1977 a rogito T.Silvestri, atto sopra meglio precisato. E' da dire ad attenzioni che, la voltura dei titoli alla costruzione e dei documenti fino al rilasciato certificato di abitabilità da parte del Comune sono intestati al solo soggetto esecutato femmina, diversamente e nell'atto di acquisto la proprietà è estesa anche al soggetto esecutato maschio, i quali ed entrambi i soggetti esecutati e nel predetto atto notarile accettano ed acquistano in regime patrimoniale di comunione legale tra coniugi. E' precisato che, in data 19/02/2003 e innanzi il notaio [REDACTED] di Barge (CN) i soggetti esecutati, coniugi, sono convenuti ad assoggettare i propri rapporti patrimoniali al regime della separazione dei beni. La condizione è annotata all'ufficio di stato civile nell'estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio del Comune di Bagnolo Piemonte che è stato, dall'ente anzidetto, notificato allo scrivente c.t.u. in data 31/12/2021 con prot.n. 18801.

- Collaudo strutture c.a. in data 20/09/1979. Agli atti è il certificato del collaudo delle strutture in conglomerato cementizio semplice ed armato. Il documento ritrovato agli atti del Comune non possiede un numero di protocollo e data dell'ente comunale, è tuttavia impresso un timbro del Genio Civile di Cuneo che attesta il deposito del certificato di collaudo in data 20/09/1979 al n. 773/77.

- In data 12/11/1982. La stessa L.E.n. 863/1977 di cui sopra è stata oggetto di richiesta di variante con domanda prot.n. 850 del 12/11/1982, il richiedente è il soggetto esecutato femmina [REDACTED] [REDACTED] che si dichiara in qualità di erede dell'intestatario del titolo all'edificazione ad origine di cui sopra. Il Comune in data 16/12/1982 concede la variante alla licenza di costruzione n. 863 in data 24/01/1977. E' precisato che il numero del titolo non è variato e che il n. 3027 del 17/11/1982 è riferito al numero del verbale e della data di approvazione della commissione comunale di edilizia.

- In data 16/12/1982, data stessa della rilasciata concessione di variante alla licenza 863/1977, e vista la domanda del soggetto esecutato femmina [REDACTED] [REDACTED] in data 12/11/1982, il Sindaco concede la voltura della licenza in variante stessa.

- Fine lavori dichiarato in data 30/11/1982. Il fine lavori sul documento è dichiarato ultimato dal direttore dei lavori e dal soggetto esecutato femmina in data 30/11/1982 ed è comunicato al Comune con impressi il prot.n. 1 del 03/01/1983.

- Certificato di abitabilità in data 06/02/1985. Il fabbricato è dichiarato abitabile dal giorno 19/10/1984 dal Sindaco che ne rilascia il certificato in data 06/02/1985. Il riferimento è alla pratica edilizia n. 863 anno 1977 che attribuisce numerazione stessa alla licenza. E' precisato che il certificato di abitabilità è stato rilasciato intestato al soggetto esecutato femmina ed è relativo alla costruzione di un nuovo edificio adibito ad uso abitazione civile. E' precisato che così è scritto sul certificato, vale a dire come abitazione civile e non abitazione rurale.

- Concessione Edilizia n. 235/2001 del 21/03/2002 per la realizzazione di un tratto di recinzione in via Cave 175 e, ad essa è collegata è l'autorizzazione n. 20/2001 ai sensi della L.R. n. 20/89 che è individuata con pratica n. 236/2001 del 28/11/2001, le due predette pratiche sono intestate ad entrambi i soggetti esecutati. Dell'intervento è stato dichiarato l'inizio dei lavori in data 14/03/2003 che è stato comunicato in Comune in data stessa con prot.n. 3817. Agli atti del Comune non è presente la denuncia delle opere strutturali in c.a.. La pratica non è stata conclusa agli atti dell'u.t. comunale.

- D.I.A. n. 48/07 del 11/04/2007, la predetta data così comunicata dall'u.t. è quella di redazione del documento da parte del tecnico professionista, agli atti del Comune la presentazione della d.i.a. è avvenuta il 13/04/2007 al prot.n. 5769, l'oggetto della denuncia è per la sostituzione del manto di copertura e falderie. Tra le altre attestazioni è l'inizio dei lavori che è dichiarato con decorrenza dal trentesimo giorno dalla data di deposito del documento agli atti e, nella relazione il tecnico professionista incaricato assevera che l'intervento non comporta sopraelevazione, cambi di destinazione o ampliamenti.

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.

SITUAZIONE DI REGOLARITA' EDILIZIA A IMMOBILE DI FGL. 32 PART. 809 INTERO.

- E' da dire a premessa che, il fabbricato è dichiarato ultimato in data 30/11/1982 ed è dotato del certificato di abitabilità con pratica n. 863 del 1977, è numerazione medesima della Licenza, è stato dichiarato abitabile dal giorno 19/10/1984 e relativo alla costruzione di un nuovo edificio adibito ad uso di abitazione civile, il certificato rilasciato dal Sindaco reca la data di emissione il 06/02/1985.

- E' precisato che sul certificato di abitabilità è scritto, infra le altre dichiarazioni, che i lavori sono iniziati il 11/01/1978 e ultimati in data 30/11/1982 e che, testuale sul certificato è scritto: "visto il verbale di ispezione tecnico-sanitario in data 19/10/84 e 30/03/84."

- Allo stadio del sopralluogo e sul posto è stato osservato che, tra le altre opere interne difformi in ordini di tramezzature interne e destinazione d'uso dei locali come si vedrà in seguito, le altezze del piano sottotetto a partire dall'estradosso del solaio e fino all'imposta del tetto appaiono di maggiore elevazione dal raffronto con i disegni in atti comunali.

- La d.i.a. n. 48/07, negli interventi denunciati nel documento limita il rifacimento delle componenti del manto di copertura; ad esempio nella pratica non sono menzionati sostituzioni e/o aggiunte di materiali isolamenti termico-acustici al tetto e altre tipologie di opere ad eseguirsi. Ciò nonostante è possibile che eventuali e maggiori spessori del tetto siano causati dai nuovi materiali utilizzati.

- Tuttavia è precisato che, il manto di copertura non è stato preso in visione allo stadio del sopralluogo e che, neppure è stato possibile determinare e individuare a vista dall'interno dei distinguibili sulle componenti edilizie riconducibili a certezze di esecuzioni di opere di sopraelevazioni eventualmente avvenute in periodi successivi dalla data dell'accertamento di abitabilità da parte del Comune, o meglio detto di sopraelevazioni avvenute in seguito alla data di origine della costruzione.

- L'ordine in sequenza di epoche alla costruzione del fabbricato e di avvenimenti è il seguente. La domanda a costruire reca la data del 03/01/1977 e in Comune è il protocollo n. 129 del 11/01/1977. Il titolo Licenza Edilizia n. 863 è stato rilasciato il 24/01/1977, dopo tredici giorni. In seguito e in data 28/01/1977 è la legge n. 10, norme per la edificabilità dei suoli detta anche legge Bucalossi. In seguito e in data 05/12/1977 è la L.R. n. 56 per la tutela e uso del suolo. L'inizio dei lavori è dichiarato in data 11/01/1978 con prot.n. 226 del 16/01/1978. La fine dei lavori è dichiarata in data 30/11/1982 con prot.n. 1 del 03/01/1983. Domanda di abitabilità in data 03/01/1983, sul certificato è scritto testuale che: "Visto il verbale di ispezione tecnico-sanitario in data 19/10/84 e 30/03/84" il fabbricato è dichiarato abitabile dal giorno 19/10/1984 dal Sindaco che ne rilascia il certificato in data 06/02/1985. In seguito e in data 08/08/1985 è la legge n. 431, recante disposizioni sulla tutela ambientale e detta anche Legge Galasso. In seguito è il D.L. . 42 del 22/01/2004, codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della legge 06/07/2002, n. 137, detta legge paesaggistica. In seguito e in data 11/04/2007 è la D.I.A. n. 48/07 con prot.n. 5769 del 13/04/2007 per la sostituzione del manto di copertura e falderie. Le predette epoche dei fatti devono essere valutate ad attenzioni dal professionista incaricato di progettazione dall'aggiudicatario dell'asta a sue cure di costi e spese; le stesse

attenzioni devono essere prestate dall'u.t. del Comune per il motivo a che le leggi di tutela dell'ambiente e s.m.i. sono state emanate in seguito la richiesta di edificazione del fabbricato in questione. Il caso non è di facile risoluzione, eventualmente e a necessità potrebbe essere sentito il parere di un legale esperto in norme urbanistiche a cure e spese dell'aggiudicatario dell'asta. Tuttavia è ancora in aggiunta quanto in appresso.

- E' anche rilevante ad attenzioni che, l'eventuale demolizione degli illeciti per il ripristino del fabbricato allo stato di progetto non conduca a pregiudizi di stabilità delle rimanenti opere strutturali e particolarmente in zona sismica nella quale ci si trova.

- Da quanto sopra relazionato è dato avviso a che, l'u.t. del Comune dal punto di vista urbanistico potrebbe richiedere di sanare il fabbricato con la fiscalizzazione dell'aumento volumetrico, in proposito è nel vigente p.r.g.c. e nelle N.di A. l'art. 9, lettera i) nella quale è scritto: "i) Vani accessori. Per vani accessori si intendono i vani compresi nelle abitazioni, destinati ai servizi, ai disimpegni, ecc. nonché le piccole cucine che non abbiano i requisiti per essere considerate stanze. Saranno comunque conteggiati in volumetria i sottotetti che abbiano un'imposta del tetto media superiore a cm 100 dall'estradosso dell'ultimo solaio. In ogni caso la pendenza della copertura non può superare la media delle pendenze delle coperture esistenti."

- E' ribadito che, gli eventuali maggiori volumi o superfici del fabbricato in difformità dal progetto in atti è verosimile attribuirli di realizzazione in periodo antecedente il 1985, insomma durante il periodo di costruzione dell'edificio e entro il corso di validità del titolo abilitativo; la fine lavori è stata dichiarata in data 30/11/1982, in atti prot.n. 1 del 30/01/1983; tuttavia la certezza non è assoluta.

- Il fabbricato in questione si trova in zona di rispetto dei corsi d'acqua, nella circostanza dal torrente Grana che è a distanza inferiore a 150,00 metri.

- Tuttavia, solo successivamente e a decorrenza l'anno 1985 sono state emanate le leggi sulla tutela ambientale. E' il Decreto-Legge 27/06/1985 n. 312, convertito dalla Legge 08/08/1985, n. 431-Disposizioni urgenti per la tutela delle zone di particolare interesse ambientale- comunemente richiamata Legge Galasso, entrata in vigore il 06/09/1985. Successivo è il D.lgs. del 22/01/2004, n. 42-Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della legge 06/07/2002 n. 137- art. 142, lett. c). Ex legge Galasso n. 431/85. Nel D.lgs 24/03/2006, n. 157, disposizioni correttive ed integrative al D.lgs. n. 42/2004 in relazione al paesaggio, pubblicato il 27/04/2006, è stato stabilito che non si può ottenere la sanatoria paesaggistica in caso di aumento di volume o superficie utile.

- Ciò nonostante, dal punto di vista paesaggistico, ai sensi del D.lgs. n. 42/2004 potrebbe essere applicato l'art. 146-Autorizzazione; qualora l'ente pubblico preposto ritenga applicare, della stessa legge, l'art. 167-Ordine di rimessione in pristino o di versamento di indennità pecuniaria, l'aumento volumetrico non è ammesso e pertanto deve essere ripristinato allo stato di progetto autorizzato provvedendo a demolizioni e ripristini e si vedrebbero applicate le dovute sanzioni comunque. In qualsiasi caso i costi, le spese, gli oneri e le sanzioni occorrenti e necessarie e onnicomprensive sarebbero a carico dell'aggiudicatario dell'asta giudiziaria. Fatte salve diverse disposizioni del Giudice.

- Tuttavia è anche da dire che, è osservato sulla cartografia del p.r.g.c. vigente che il fabbricato in vendita è individuato entro la perimetrazione del centro abitato ai sensi art. 81 L.R. 56/77 e s.m.i.. Diversamente, e apparentemente il fabbricato non ricadeva entro la perimetrazione dell'ambito urbano al momento della richiesta di edificazione. In qualsiasi caso la domanda di costruire reca la data del 03/01/1977 e, il timbro del Comune sul documento mostra la data del 11/01/1977 e il prot.n. 129 e, solo successiva è la legge 08/08/1985 n. 431-richiamata legge Galasso, entrata in vigore il 06/09/1985.

- Per quanto è di competenza dello scrivente c.t.u., per le ragioni che gli illeciti sono presupposti di essere stati compiuti prima dell'anno 1985, è possibile sanare l'immobile e senza le indennità previste dal D.lgs. n. 42/2004; tuttavia è dato avviso all'aggiudicatario dell'asta che a proprie cure e spese il giudizio giuridico deve eventualmente essere sottoposto a verifica da un legale esperto in norme urbanistiche. Sono fatte salve diverse disposizioni del Giudice.

- Gli anzidetti concetti non possono e non devono essere sottovalutati e, l'aggiudicatario dell'asta deve essere consapevole che in qualsiasi caso delle eventuali pratiche edilizie occorrenti e necessarie a sanatoria o del ripristino dello stato dei luoghi allo stato autorizzato i costi, le spese, gli oneri e le sanzioni saranno onnicomprensive a sue complete cure, dell'aggiudicatario dell'asta, e che certamente sono avvisate in migliaia di euro che, tuttavia, non sono quantificabili con precisione all'attualità senza un dettagliato rilievo di misure sul posto a eseguire una precisa progettazione. Il caso non è di facile soluzione e per questi motivi è suggerito di

eventualmente essere posto ad attenzioni e studi da un legale esperto in norme urbanistiche a cure e spese dell'aggiudicatario dell'asta. Sono fatte salve diverse disposizioni del Giudice.

- Altri e diversi aspetti come in appresso. In termini urbanistici il fabbricato non è regolare nella destinazione d'uso di parti al suo interno. Il fabbricato che è stato concesso a costruirsi dal Comune al piano rialzato è destinato ad uso di magazzino e al piano primo di una abitazione agricola; al piano seminterrato sono concessi locali cantina, accessori e di deposito, in qualsiasi caso richiamati sono stati concessi di essere realizzati dei vani diversi dall'abitativo; nel progetto il piano sottotetto è un vano tecnico per il motivo che è disegnato solamente nelle sezioni e sui prospetti e in essi non è indicata scritta la destinazione d'uso.

- Allo stadio del sopralluogo, al piano rialzato e in luogo di magazzino è piuttosto osservato un alloggio del tutto simile a quello del piano primo e, il piano sottotetto presenta tramezzature e finiture a formare dei vani che nell'insieme costituiscono una unità assimilabile all'abitativo, è precisato che uno di questi vani evidenzia un locale w.c.-bagno; il piano seminterrato presenta locali cantina, accessori e di deposito, in qualsiasi caso richiamati sono dei vani diversi dall'abitativo.

- Il progetto determina con dei calcoli la cubatura dell'abitazione che è possibile realizzare e che è indicata assegnata e disegnata al piano primo e, come è adeguata sul certificato di abitabilità che limita i vani abitabili al piano primo, appunto come sul progetto approvato. In progetto il piano interrato, quello rialzato e il piano secondo/sottotetto non rientrano nel calcolo della cubatura, in essi sono individuati dei locali accessori e magazzini, particolarmente il piano rialzato è denunciato sul disegno in pianta come magazzino ed è privo di tramezzature interne sull'intero spazio del livello di piano, a parte è il compartimento del vano scala e, anche sul certificato di abitabilità il piano rialzato è indicato come unico e altro vano diverso dall'abitabile, così come sono diversi dall'abitabile i vani nel numero di quattro indicati per il piano sotterraneo.

- Deve essere precisato che, sia sul progetto tecnico originario che in quello di variante depositati in atti non è disegnata la pianta del piano secondo/sottotetto, tuttavia il livello di piano è rappresentato nei disegni di sezione e, di particolare attenzione è che nei prospetti sono anche disegnate delle aperture finestrate e un balcone in corrispondenza del piano sottotetto. In ogni caso il piano sottotetto non è una cubatura conteggiata come abitabile, è disegnata sui progetti in atti e dunque è acconsentita almeno e di certo come spazio tecnico, insomma una cellura, tuttavia è da precisare che la destinazione d'uso non è indicata scritta nei disegni delle tavole di progetto.

- Da quanto accertato, deve essere precisato che l'alloggio che è stato osservato al sopralluogo e al piano rialzato non può essere abitato e neppure affittato come tale, differentemente e in termini urbanistici agli atti del Comune è stato concesso come destinazione d'uso a magazzino agricolo. La trasformazione da magazzino in alloggio del piano rialzato è avvenuta in assenza di richieste di titoli edilizi al Comune, così come le opere interne realizzate nel piano secondo/sottotetto sono avvenute in assenza di richieste di titoli edilizi in Comune.

- Il caso è particolare e deve essere posto bene a valutazione tra un professionista abilitato che dovrà essere incaricato dall'aggiudicatario all'asta e gli uffici tecnici comunali, vale a dire a stabilire la congrua tipologia del titolo edilizio per la regolarizzazione urbanistica, così come la quantificazione degli oneri di urbanizzazione, delle sanzioni, degli oneri sull'eventuale cambio di destinazione d'uso per cause di forza maggiore. Il caso, appunto, è particolare anche perché la valutazione della regolarizzazione edilizia/urbanistica del fabbricato è differente qualora l'aggiudicatario all'asta è in possesso dei requisiti di imprenditore agricolo a titolo principale, oppure non è in possesso dei requisiti di imprenditore agricolo. In qualsiasi caso, e come già predetto, deve essere posto bene a valutazione il fatto che, la domanda del titolo di edificazione rurale è avvenuta con prot.n. 129 del 11/01/1977 e il rilascio della Licenza n. 863/77 in data 24/01/1977, dunque in periodo precedente l'emanazione della legge n. 10 del 28/01/1977, norme per la edificabilità dei suoli detta anche legge Bucalossi e, della L.R. per tutela e uso del suolo n. 56 del 05/12/1977. In appresso è sommariamente dato avviso della possibile procedura. In qualsiasi caso i costi e le spese e le sanzioni e gli oneri di qualsiasi genere e onnicomprensivi delle spese tecniche a professionista abilitato per la regolarizzazione del fabbricato saranno a cure e spese dell'aggiudicatario dell'asta. Sono fatte salve diverse valutazioni del Giudice.

- Qualora l'aggiudicatario dell'asta è in possesso dei requisiti di imprenditore agricolo a titolo principale, per regolarizzare la destinazione d'uso di alloggio in luogo del magazzino al piano rialzato, potrebbe provvedere a sanare urbanisticamente vincolando ulteriori terreni ad ottenere la cubatura necessaria, certo è che gli oneri della sanatoria saranno tuttavia dovuti a partire da un minimo di euro 516,00 e che potrebbero anche ammontare ad alcune migliaia di euro; gli importi precisi non possono essere quantificati all'attualità senza una

precisa e dettagliata progettazione.

- Da prestarsi bene ad attenzioni a che, anche se l'aggiudicatario dell'asta è in possesso dei requisiti di imprenditore agricolo a titolo principale non è certa la possibile regolarizzazione dell'ulteriore unità abitativa nel fabbricato, vale a dire quella del piano rialzato osservata al sopralluogo. Il motivo è dettato dalle norme dell'art. 15, aree agricole (E), nelle N.di A. del p.r.g.c. vigente, al punto 3, prescrive e limita negli indici per interventi di costruzioni di abitazioni rurali che ogni addetto può corrispondere un'abitazione con un massimo di 500 mc., e che in ogni caso ad ogni azienda può corrispondere un massimo di due alloggi. E' ribadito, come predetto, di prestare bene attenzione al periodo di richiesta della costruzione avvenuta antecedente l'emanazione delle leggi di tutele ambientali.

- Certo è che un magazzino potrebbe anche essere tramezzato al suo interno a formare degli spazi ed essere dotato di un servizio igienico sanitario e, essere dotato in tutto o in parte di un impianto di riscaldamento, tuttavia i locali aventi la destinazione d'uso a magazzino come denunciati in atti edilizi in Comune non possono essere occupati come abitazione e neppure locati e/o concessi come abitazione. In qualsiasi caso le tramezzature interne del piano rialzato devono essere poste a sanatoria edilizia oppure demolite ripristinando il livello di piano allo stato di progetto approvato. In entrambi i predetti casi devono esserne sostenuti i costi e le spese di qualsiasi genere e onnicomprensive anche le tecniche professionali a cure e spese dell'aggiudicatario dell'asta. Sono fatte salve diverse disposizioni del Giudice.

- Deve essere precisato, e da tenere bene in considerazione a valutazioni, che potrebbe essere più conveniente in termini monetari riportare lo condizione del piano rialzato a magazzino come denunciato in atti del Comune ponendo a demolizione le opere abusive e, solo successivamente al predetto ripristino ad origine procedere a presentare eventualmente una pratica edilizia di trasformazione urbanistica con cambi di destinazione d'uso, tuttavia, nel solo caso che siano eventualmente possibili applicazioni e realizzazioni consentite dal vigente piano regolatore del Comune.

- Agli atti del catasto c.f. il piano rialzato è stato denunciato, diversamente dalla destinazione d'uso concessa nel progetto in atti del Comune come magazzino in unico locale, con rappresentate le realizzate tramezzature al suo interno a formare degli spazi/vani simili a quello del piano primo, ivi compreso un locale igienico-sanitario, e la destinazione d'uso in catasto c.f. è attribuita come alloggio in categoria A/2 ed è identificata al f. 32, p. 809, s. 2.

- Per quanto riguarda le opere realizzate senza titolo edilizio al piano secondo/sottotetto è da considerarsi valutazione stessa del penultimo capoverso precedente per il piano rialzato, vale a dire che potrebbe essere più conveniente riportare il secondo livello di piano/sottotetto allo stato originario di spazio tecnico/cellura, ed eventualmente e solo successivamente trasformarlo urbanisticamente e qualora possibile per gli stessi motivi sopra esposti come per il piano rialzato.

- Agli atti del catasto il piano secondo/sottotetto è denunciato in unico spazio senza tramezzi, a parte il compartimento del vano scala, e con scritta la destinazione d'uso a sottotetto non abitabile uso sgombero. Il predetto livello di piano secondo/sottotetto è considerato pertinenza compresa nell'u.i. del c.f. rappresentata nella planimetria catastale dell'alloggio del piano primo e con altri accessori al piano primo sotterraneo; la composita u.i. è identificata al c.f. al f. 32 p. 809 s. 3 e le destinazioni d'uso iscritte sulla corrispondente planimetria sono regolari a come denunciate agli ordini urbanistici e nei correlati progetti depositati in Comune.

- Qualora l'aggiudicatario dell'asta non è in possesso dei requisiti di imprenditore agricolo a titolo principale al fabbricato potrebbe, con pratiche in atti comunali, essere mutata la destinazione d'uso da agricola a residenziale previa domanda dell'aggiudicatario e con l'eventuale pagamento degli oneri relativi, come regolato dall'art. 25, comma 10, L.R. n. 56 del 05/12/1977 e s.m.i. per cessazione di cause di forza maggiore. Tuttavia, come predetto, anche in questo caso, deve essere posto bene a valutazione il fatto che, la domanda del titolo di edificazione rurale è avvenuta con prot.n. 129 del 11/01/1977 e il rilascio della Licenza n. 863/77 in data 24/01/1977, dunque in periodo precedente l'emanazione della legge n. 10 del 28/01/1977, norme per la edificabilità dei suoli detta anche legge Bucalossi e, della L.R. per tutela e uso del suolo n. 56 del 05/12/1977.

- Quanto sopra descritto, e nel caso l'aggiudicatario non mostrerà avere i requisiti di imprenditore agricolo a titolo principale, è per preavvisare che gli oneri eventualmente applicati e richiesti dal Comune non saranno certamente di poco conto. Il fabbricato possiede una notevole cubatura e gli oneri di urbanizzazione eventualmente dovuti al Comune da un aggiudicatario senza i requisiti di imprenditore agricolo saranno

certamente di alcune decine di migliaia di euro, difficilmente quantificabili all'attualità e con precisione senza una dettagliata nuova progettazione che tuttavia è anche dovuta a sanatoria per opere difformi riscontrate al sopralluogo esponendone le dovute sanzioni a cure e spese dell'aggiudicatario dell'asta e, in oltre, anche alle spese e gli onorari tecnici a professionista abilitato che non sono quantificabili orientativamente all'attualità. E' precisato che, i costi e le spese inerenti gli abusi edilizi sono dovuti in qualsiasi caso l'aggiudicatario dell'asta possieda i requisiti di imprenditore agricolo o non possieda i requisiti di imprenditore agricolo. In entrambi i predetti casi devono esserne sostenuti i costi e le spese di qualsiasi genere e onnicomprensive anche di quelle tecniche professionali a cure e spese dell'aggiudicatario dell'asta. Sono fatte salve diverse disposizioni del Giudice.

- E' specificato che, visto e considerato l'articolato ordinamento urbanistico vigente all'attualità e l'assenza di garanzia di ulteriori vizi tra lo stato di fatto e quello di progetto agli atti, non è possibile individuare e determinare con precisione assoluta il titolo abilitativo edilizio consono a eventualmente regolarizzare questo specifico caso e, altresì nei termini di quantità monetarie di costi, oneri, sanzioni, spese, nonché di onorari e spese tecniche di professionisti in assenza di un dettagliato rilievo a disporsi di nuovi disegni di progettazione di quanto effettivamente realizzato sul posto che, in qualsiasi caso sono tutti/e a carico di cure e spese dell'aggiudicatario dell'asta. Sono fatte salve diverse disposizioni del Giudice.

---0---

ULTERIORI ANNOTAZIONI ALLA REGOLARITA' EDILIZIA A IMMOBILE DI FGL. 32 PART. 809 INTERO.

- E precisato che, vista la complessità della situazione come sopra descritta, e il dubbio sulla eventuale possibilità e di come sanare le opere interne disposte con tramezzature illecite, o delle loro rimozioni anche in dipendenza del tipo di soggetto del diritto se persona fisica o giuridica (imprenditore agricolo) dell'aggiudicatario dell'asta, l'esponente c.t.u. non ritiene opportuno in questa sede di lavori provvedere a redigere variazioni delle planimetrie come in atti catastali. Vale a dire che, per la vendita giudiziaria non è ritenuto opportuno allineare al catasto la destinazione d'uso a magazzino in categoria C/2 come consona agli ordini urbanistici denunciati nei progetti approvati in Comune, in luogo di quella di alloggio in categoria A/2 come iscritta differentemente agli atti del c.f. in riferimento l'u.i. del piano rialzato al f. 32 p. 809 s. 2.

- E' da precisare che, nei disposti del catasto l'u.i. del piano rialzato è un alloggio, tuttavia non poteva essere realizzato come tale, per il motivo che agli ordini urbanistici e come da progetto approvato in atti Comunali è un magazzino, consegue che quanto è stato realizzato a considerarsi come alloggio è illecito; è ribadito che l'illecito è procurato dalla destinazione d'uso, e non dal solido emergente del piano rialzato che è stato concesso ad edificarsi ad uso di magazzino agricolo.

- Per gli stessi motivi di cui sopra non è neppure ritenuto opportuno eseguire variazione catastale al c.f. dell'u.i. f. 32 p. 809 s. 3 a rappresentare le tramezzature del piano secondo/sottotetto e altre difformità interne di minori entità ai p.s1 e p.1 come riscontrate al sopralluogo.

- In dipendenza delle possibilità e di come regolare le difformità e le destinazioni d'uso urbanistiche con pratiche edilizie da redigersi e da presentarsi in Comune, oppure al ripristino della situazione del fabbricato alla situazione originaria come da progetto approvato rimuovendone gli illeciti eseguiti sul posto, condurrà a che l'aggiudicatario dell'asta dovrà di conseguenza provvedere anche alle opportune e allineate variazioni catastali con cura e di totale carico di oneri, onorari tecnici professionali e di tutte le spese occorrenti e necessarie. Detto in altri termini: in qualsiasi caso l'aggiudicatario dell'asta è in possesso dei requisiti di imprenditore agricolo o non imprenditore agricolo dovrà anche provvedere a sue cure di costi e spese onnicomprensive alle opportune e allineate variazioni di planimetrie catastali. Sono fatte salve diverse disposizioni del Giudice.

- E' precisato inoltre che l'u.i. del piano rialzato, f. 32 p. 809 s. 2, è denunciata e concessa agli ordini urbanistici in Comune come magazzino e, per queste ragioni è stata dichiarata diversamente e erroneamente al catasto c.f. come alloggio, per questi motivi alla predetta u.i. non è, a parere dello scrivente c.t.u., dovuta la dotazione dell'attestato di prestazione energetica per la vendita giudiziaria. Detto in altri termini, allo stato attuale l'effettiva destinazione d'uso della predetta u.i. è quella che è stata concessa di realizzarsi agli ordini urbanistici del Comune nel progetto approvato, vale a dire un magazzino e non un alloggio.

- L'A.P.E. deve invece essere prodotta per la vendita dell'alloggio del piano primo di f. 32 p. 809 s. 3 e sarà esposta dallo scrivente c.t.u. a corredo della consulenza. Nella planimetria catastale della predetta u.i. sono riscontrate delle difformità da considerarsi di modesta entità anche ai piani s.1 e p.1, in oltre al p.2/sottotetto;

alla predetta u.i. lo scrivente c.t.u. non ritiene redigere variazione di planimetria catastale per la vendita giudiziaria. E' precisato in altri termini che, particolarmente le tramezzature del piano 2/sottotetto sono illecite e non è certa la sanabilità urbanistica in vani abitabili con pratiche edilizie, per questi motivi non è ritenuto opportuno redigere variazione catastale per questa vendita, il p.2/sottotetto in catasto è destinato a sottotetto non abitabile come denunciato in atti comunali, e in questa condizione è redatta l'a.p.e.. Sarà cura di oneri, sanzioni, costi e spese dell'aggiudicatario dell'asta provvedere alla regolarizzazione in Comune e alle opportune e necessarie variazioni catastali. Sono fatte salve diverse disposizioni del Giudice.

- E' precisato che, degli eventuali titoli edilizi per regolarizzare e/o a rimuoverne gli illeciti, riscontrati sul posto allo stadio del sopralluogo, devono essere concordati in termini di legge tra un libero professionista, che dovrà essere incaricato di eseguire delle pratiche edilizie dall'aggiudicatario all'asta, e l'ufficio tecnico comunale. I costi e le spese onnicomprensivi di onorari, oneri di qualsiasi genere, sanzioni, onorari e spese tecniche professionali sono a carico dell'aggiudicatario dell'asta. Sono fatte salve diverse disposizioni del Giudice.

BENE N° 14 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 175, PIANO S1-1-2.

- Congiunta lotto 4. Rimanda capitolo stesso di regolarità edilizia del Bene n. 13.

BENE N° 15 - GARAGE UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 175, PIANO S1.

- Congiunta lotto 4. Rimanda capitolo stesso di regolarità edilizia del Bene n. 13.

BENE N° 16 - MAGAZZINO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 175, PIANO T.

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

ACCERTAMENTI PRESSO UFFICIO TECNICO COMUNALE DI URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA.

- Accertamento congiunto tutti i beni e i lotti della consulenza. Rimanda al capitolo stesso di Regolarità edilizia al Bene n. 1, del lotto 1. E' precisato che, nel capitolo sono descritte le istanze e le risposte dell'accertamento.

---o---

AUTORIZZAZIONI EDILIZIE DEL LOTTO N. 4 – IMMOBILI DI PART. 808.

- Fabbricati strumentali di azienda: magazzino agricolo e tettoia agricola.

A571; c.f.; f.32; p.808, s.2; p.808, s.3; p.808, s.4.

- La particella in vendita è di intera consistenza, vale a dire che non sono presenti agli atti catastali ulteriori subalterni.

---o---

- E' premesso che, la relazione del capitolo di regolarità edilizia è scritta: per l'immobile di part. 809 è al primo Bene in ordine dell'elenco Beni subalterni inerenti, che si rimanda; per l'immobile di part. 808 è al primo Bene in ordine dell'elenco Beni subalterni inerenti, questa sottostante.

---o---

- I FABBRICATI, FGL 32, PART. 808, SUB. 2, SUB. 3 SONO IMMOBILI DISTINTI TRA ESSI E CONCESSI DI EDIFICAZIONE CON ATTO DI IMPEGNO A MANTENIMENTO DI DESTINAZIONE D'USO A SERVIZIO DI ATTIVITA' AGRICOLA.

- E' da dire a premessa che, le u.i. pignorate distinguono dei singoli immobili consentiti di edificazione in atti comunali dei quali di ognuno è proprio un atto di impegno a mantenimento di destinazione d'uso a servizio dell'attività agricola. Sono due pratiche edilizie: l'una per l'edificazione di un magazzino agricolo, e la seconda per l'edificazione di una tettoia agricola aperta. Sul posto sono edificati contigui di filata. La predetta condizione è riferita alle singole e distinte pratiche edilizie che conducono alle rispettive u.i. censite al catasto c.f. di cui ai sub. 2 e sub. 3. Il sub. 4 è immobile del quale non sono state ritrovate pratiche edilizie alla costruzione e dunque consegue di essere considerato illecito edilizio come si vedrà in seguito. Allo stadio del sopralluogo è vista sul posto un'altra tettoia aperta che è in aggetto del lato est dell'immobile di sub. 3. L'aggetto anzidetto è privo di titoli edilizi alla costruzione, e quindi è anche illecito, e agli atti del catasto c.f. l'aggetto illecito è disegnato sulla planimetria di sub. 3 fgl. 32 part. 808, come meglio è dettagliato in seguito.

- Agli atti del Comune, preposti accertamenti in capo i fabbricati strumentali di azienda di cui al fgl. 32 part. 808 nel suo intero dei subalterni come censiti in catasto, sono stati comunicati dall'ufficio tecnico del Municipio con prot.n.11362 del 02/08/2022 e in riferimento al lotto 'E' del richiamato lotto4, le ritrovate pratiche edilizie, nell'ordine: la concessione n. 97/0061 del 12/08/1997 per la costruzione di magazzino agricolo; la domanda a costruire reca la data del 28/01/1997, prot.n. 1511 in data stessa. Altro titolo è il provvedimento autorizzativo unico n. 266/04 e relativo permesso di costruire 2004/0076 del 07/10/2004 per la costruzione di tettoia agricola aperta; la domanda unica a costruire reca la data del 04/11/2003, il visto di arrivo presso lo sportello delle attività produttive di Pinerolo unico con Bagnolo P. reca un timbro sulla domanda con data il 04/12/2003 e, un altro timbro è del prot.n. 67366 del 05/12/2003. Altro titolo, la D.I.A. 61/05 del 16/05/2005 per la realizzazione di un pozzo ad uso domestico non potabile. Nella stessa e predetta comunicazione il Comune informa altresì che, non sono state reperite pratiche edilizie in merito all'immobile censito al Catasto Fabbricati al Foglio 32 particella 808 sub. 4. E' precisato che agli atti del Comune non sono emerse e comunicate pratiche riferite a muricci di recinzione sulle part. 808 e 809 (ex part. 77 e 453), è solo la Concessione Edilizia n. 235/2001 del 21/03/2002 per la realizzazione di un tratto di recinzione in via Cave 175, come prima è stato meglio dettagliato in riferimento agli immobili di part. 809.

- Le sopraelencate pratiche edilizie contraddistinguono la costruzione di singoli immobili che allo stato attuale dei censi catastali c.f. manifestano i seguenti riferimenti: la concessione n. 97/0061 del 12/08/1997 per magazzino agricolo conduce attribuito correlato il f. 32 p. 808. Sub. 2; il permesso di costruire n. 2004/0076 del 07/10/2004 per tettoia agricola aperta conduce attribuito correlato il f. 32 p. 808. S. 3, è precisato che nella planimetria di questa tettoia sub. 3 è anche raffigurato un aggetto che è illecito agli atti comunali.

- Visto e dato atto dal Comune con prot.n. 11362 del 02/08/2022 a comunicare a che titolo edilizio alcuno è

reperito in atti a condurre l'attribuzione al f. 32 p. 808. S. 4, quest'ultimo fabbricato che al c.f. è stato iscritto come magazzino e che allo stadio del sopralluogo è stato osservato sul posto di essere edificato consegue di essere considerato illecito edilizio.

---0---

DETTAGLI DI RILIEVO AI RITROVATI TITOLI EDILIZI DI PART. 808.

- Relazione a migliori dettagli ai titoli edilizi ritrovati e nell'ordine come sottostante sono specificati.
- CONCESSIONE EDILIZIA n. 97/0061 del 12/08/1997 per la costruzione di magazzino agricolo.
- Il riferimento catastale è al c.f., al fgl. 32, part. 808, sub. 2.

Il titolo all'edificazione è stato domandato il 28/01/1997 prot.n. 1511 dal soggetto esecutato femmina [REDACTED] [REDACTED] la quale dichiara, sulla domanda, di essere titolare di omonima azienda agricola. L'oggetto della richiesta è ad ottenere la concessione al progetto per la realizzazione di un magazzino agricolo in via Cave, da erigersi in Bagnolo Piemonte sul terreno distinto in mappa al fgl. 32 part. 77. L'iscrizione dell'istante all'albo degli imprenditori agricoli a titolo principale è comunicato agli atti del Comune in data 08/08/1997 prot.n. 9394. L'atto di impegno a mantenimento di destinazione d'uso a servizio dell'attività agricola, rogito notaio [REDACTED] in Barge e in data 16/07/1997, rep. 23506, registrato a Saluzzo (CN) il 18/07/1997 al n. 735 s.2, è depositato agli atti del Comune in data 05/08/1997 al prot.n. 9236. La denuncia di lavori di costruzione in zona sismica ai sensi L.R. 12/03/1985 n. 19 art. 1 opere tradizionali (la scritta "opere tradizionali" è osservata manoscritta nell'oggetto del documento) reca la data di redazione il 28/08/1997, indirizzato al servizio geologico ufficio distaccato della Reg.Piem. di Pinerolo (TO) sul documento è un timbro della Regione Piemonte del servizio geologico e sismico con impresso ricevuto il 28/08/1997 prot.n. 953, l'atto mostra un'altra marchiatura del Comune di Bagnolo P. ad accertarne il deposito in data 08/09/1997 al prot.n. 10200; è precisato che nel fascicolo della predetta denuncia strutturale in Comune è anche in fila un documento di denuncia lavori di costruzione in zona sismica di una struttura prefabbricata ai sensi L.R. 12/03/1985 n. 19 art. 1, che reca la data di redazione 28/08/1997 e che è anche firmata dal produttore delle opere prefabbricate; è anche un documento di inizio lavori ai sensi dell'art. 1 L.R. 12/03/85 n. 19 art. 4 che è certificata il 05/09/1997, è anche un documento di nomina del collaudatore. L'inizio dei lavori è stato dichiarato in data 08/09/1997 e comunicato in Comune di Bagnolo P. in data stessa al prot.n. 10201.

SITUAZIONE DI REGOLARITA' EDILIZIA DELLA CONCESSIONE DI CUI SOPRA N. 97/0061.

- Il riferimento catastale è al c.f., al fgl. 32, part. 808, sub. 2.
- La pratica edilizia di cui alla concessione n. 97/0061 non è conclusa agli atti del Comune. Certo è che il magazzino agricolo è stato autorizzato di edificarsi, tuttavia agli atti dell'u.t. municipale non sono stati presentati, o meglio detto non sono emersi e comunicati ad accertamenti e dagli uffici del Municipio, ad esempio, la dichiarazione di fine lavori, il collaudo delle opere strutturali e il certificato di abitabilità, per il quale di quest'ultimo non è neppure ritrovata la domanda. La pratica deve essere conclusa di pratiche tecniche necessarie con costi, onorari, oneri di qualsiasi genere, sanzioni e spese, di onorari e spese professionali, a cure dell'aggiudicatario dell'asta. Sono fatte salve diverse disposizioni del Giudice.
- E' precisato che, allo stadio del sopralluogo, e allo stesso magazzino agricolo di cui alla concessione n. 97/0061, sul posto sono riscontrate delle difformità in raffronto ai disegni di progetto. Ad esempio un portone di accesso sul prospetto sud è stato realizzato in breccia alla terza campata strutturale dell'opera in c.a. che invece sul progetto e agli atti del Comune è disegnato in breccia alla quarta campata. Una pensilina in ferro e tassellata sopra il portone di ingresso posto sul prospetto/parete di testata a ovest non è disegnata sul progetto in atti. La posizione in pianta dei pilastri e il numero delle campate che nell'insieme costituiscono il perimetro della costruzione corrispondono al progetto approvato. All'esterno e all'interno dell'immobile e alla data del sopralluogo i siti erano ingombri di materiali, dunque non è stato possibile eseguire dei precisi rilievi sia in pianta che in elevazione. Qualora a migliori rilievi di dettaglio dovessero riscontrarsi degli eccessi di volume o di superficie utile in oltre a quanto denunciato nei progetti approvati in atti, e che questi eccessi non rientrino nelle tolleranze dimensionali previste dalla legge, è a preavviso che non potranno essere posti a sanatoria nei rispetti della normativa paesaggistica, come in appresso è segnalato.
- Tuttavia, e in qualsiasi caso, il fabbricato si trova in zona di rispetto dei corsi d'acqua, nella circostanza dal torrente Grana, a distanza inferiore a 150,00 mt. e pertanto soggetto a vincolo del D.lgs. 22/01/2004, n. 42- Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della legge 06/07/2002 n. 137- art. 142, lett. c). Ex legge Galasso n. 431/85 entrata in vigore il 06/09/1985. Nel D.lgs 24/03/2006, n. 157, disposizioni correttive

ed integrative al D.lgs. n. 42/2004 in relazione al paesaggio, pubblicato il 27/04/2006, è stato stabilito che non si può ottenere la sanatoria paesaggistica in caso di aumento di volume o superficie utile.

- E' da dire anche a precisazioni che, nella cartografia del p.r.g.c. vigente l'immobile è entro la perimetrazione del centro abitato ai sensi dell'art. 81 L.R. 56/77 e s.m.i., diversamente, come mostra l'estratto del p.r.g.c. allegato alla pratica edilizia, al momento della domanda di edificazione la predetta perimetrazione era assente nella zona di interesse.

- In ordini di altre difformità, quali ad esempio quelle prospettiche, orientativamente e con criteri del tutto approssimati per regolarizzare l'immobile agli ordini urbanistici potrebbe essere sufficiente la presentazione di una CILA con sanzione pecuniaria pari a 1000,00 euro, come nei disposti dell'art. 6-bis (interventi subordinati a comunicazione di inizio lavori asseverata) del D.P.R. n. 380/2001, articolo come introdotto dall'art. 3 del d.lgs. n. 222 del 2016. Tuttavia, deve essere precisato che, l'ufficio tecnico comunale potrebbe anche e diversamente richiedere, motivandone le ragioni, la presentazione agli atti di una SCIA in sanatoria con una sanzione minima di 516,00 euro, in oltre a eventuali e altri oneri e sanzioni eventualmente ancora dovuti. In luogo e diversamente dai predetti titoli edilizi, non è neppure da respingersi l'ipotesi che l'ufficio tecnico Comunale possa eventualmente avanzare la richiesta, motivandone le ragioni, a domandarsi agli atti un P. di C. in sanatoria con i relativi oneri e sanzioni e/o di altri e diversi titoli edilizi a regolarizzare l'immobile in questione. In proposito a quanto predetto deve essere ribadito ad attenzioni che, la costruzione è stata concessa di essere edificata come magazzino agricolo e non come magazzino commerciale; dunque, diverso potrebbe essere il percorso di pratiche urbanistiche qualora l'aggiudicatario all'asta è in possesso dei requisiti di imprenditore agricolo oppure, non in possesso dei requisiti di imprenditore agricolo.

- E' specificato che, visto e considerato l'articolato ordinamento urbanistico vigente all'attualità e l'assenza di garanzia di ulteriori vizi tra lo stato di fatto e quello di progetto agli atti, non è possibile individuare e determinare con precisione assoluta il titolo abilitativo edilizio consono a regolarizzare questo specifico caso e, altresì nei termini di quantità monetarie di costi, oneri, sanzioni, spese, nonché di onorari e spese tecniche di professionisti in assenza di un dettagliato rilievo a disporsi di nuovi disegni di progettazione di quanto effettivamente realizzato sul posto che, in qualsiasi caso sono tutti/e a carico di cure e spese dell'aggiudicatario dell'asta. Sono fatte salve diverse disposizioni del Giudice.

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.

- PERMESSO DI COSTRUIRE n. 2004/0076 del 07/10/2004 per la costruzione di tettoia agricola aperta.

- Il riferimento catastale è al c.f., al fgl. 32, part. 808, sub. 3.

- E' precisato che il predetto P. di C. è stato rilasciato a seguito di un complesso percorso amministrativo riunito

ad un provvedimento autorizzativo unico n. 266/04 dallo sportello unico per le attività produttive associato in Pinerolo (TO) con prot.n. 50160 del 12/10/2004.

- Il titolo all'edificazione è stato domandato al s.u.a.p. di Pinerolo (TO), in arrivo allo sportello il 04/12/2003 e protocollato al n. 67366 in data 05/12/2003, dal soggetto esecutato femmina [REDACTED] [REDACTED] la quale dichiara, sulla domanda, di essere titolare di omonima azienda agricola. L'oggetto della richiesta è ad ottenere la concessione al progetto per la realizzazione di una tettoia agricola aperta nel Comune di Bagnolo Piemonte in via Cave n. 175 e descritto al catasto terreni al fg. 32 map. 77.

- L'iscrizione dell'istante all'albo degli imprenditori agricoli a titolo principale è attestato agli atti del Comune in data 19/05/2004 prot.n. 8557.

- L'atto di impegno a mantenimento di destinazione d'uso a servizio dell'attività agricola, rogito notaio [REDACTED] in Barge e in data 17/09/2004, rep. 31366, registrato a Saluzzo (CN) il 22/09/2004 al n. 100169/2, s.2, è depositato agli atti del Comune nel fascicolo della pratica.

- La denuncia di lavori di costruzione in zona sismica ai sensi L.R. 12/03/1985 n. 19 art. 1 opere tradizionali (la scritta "opere tradizionali" è osservata manoscritta nell'oggetto del documento) reca la data di redazione il 22/10/2004, indirizzato al servizio geologico ufficio distaccato della Reg.Piem. di Pinerolo (TO) sul documento è un timbro della Regione Piemonte del servizio geologico e sismico con impresso ricevuto il 28/10/2004 prot.n. 136257, l'atto mostra un'altra marchiatura del Comune di Bagnolo P. ad accertarne il deposito in data 02/11/2004 al prot.n. 17492; è precisato che nel fascicolo della predetta denuncia strutturale in Comune è anche in fila un documento di denuncia lavori di costruzione in zona sismica di una struttura prefabbricata ai sensi L.R. 12/03/1985 n. 19 art. 1, che reca la data di redazione 22/10/2004 e che è anche firmata dal produttore delle opere prefabbricate; è anche attinente alla pratica un documento di inizio lavori che è dichiarato in data 02/11/2004 e comunicato in Comune di Bagnolo Piemonte in data 02/11/2004 al prot.n. 17493.

- La tettoia agricola aperta di cui al P. di C. n. 2004/0076 non è dotata del certificato di agibilità.

SITUAZIONE DI REGOLARITA' EDILIZIA AL P. di C. DI CUI SOPRA N. 2004/0076.

- Il riferimento catastale è al c.f., al fgl. 32, part. 808, sub. 3.

- La pratica edilizia di cui al P.di C. n. 2004/0076 non è conclusa agli atti del Comune e non è dotata del certificato di agibilità. Certo è che la tettoia agricola aperta è stata autorizzata di edificarsi, tuttavia agli atti dell'u.t. municipale non sono stati presentati, o meglio detto non sono emersi e comunicati ad accertamenti e dagli uffici del Municipio, ad esempio, la dichiarazione di fine lavori, il collaudo delle opere strutturali e il certificato di abitabilità/agibilità, per il quale di quest'ultimo non è neppure ritrovata la domanda. La pratica deve essere conclusa di pratiche tecniche necessarie con costi, onorari, oneri di qualsiasi genere, sanzioni e spese, di onorari e spese professionali, il tutto occorrenti e necessari a cure dell'aggiudicatario dell'asta.

- E' precisato che, allo stadio del sopralluogo, e alla stessa tettoia agricola aperta di cui al P. di C. n. 2004/0076, sul posto sono riscontrate delle difformità in raffronto ai disegni di progetto; ad esempio le aperture in breccia ai prospetti sono diverse e in particolare sul prospetto est. La posizione in pianta dei pilastri e il numero delle campate che nell'insieme costituiscono il perimetro della costruzione corrispondono al progetto approvato. All'esterno e all'interno dell'immobile alla data del sopralluogo i siti erano ingombri di materiali e dunque non è stato possibile eseguire dei precisi rilievi sia in pianta che in elevazione. Qualora a migliori rilievi di dettaglio dovessero riscontrarsi degli eccessi di volume o di superficie utile in oltre a quanto denunciato nei progetti approvati in atti, e che questi eccessi non rientrino nelle tolleranze dimensionali previste dalla legge, è a preavviso che non potranno essere posti a sanatoria nei rispetti della normativa paesaggistica, come in appresso è segnalato.

- Tuttavia, e in qualsiasi caso, il fabbricato si trova in zona di rispetto dei corsi d'acqua, nella circostanza dal torrente Grana, a distanza inferiore a 150,00 mt. e pertanto soggetto a vincolo del D.lgs. 22/01/2004, n. 42- Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della legge 06/07/2002 n. 137- art. 142, lett. c). Ex legge Galasso n. 431/85 entrata in vigore il 06/09/1985. Nel D.lgs 24/03/2006, n. 157, disposizioni correttive ed integrative al D.lgs. n. 42/2004 in relazione al paesaggio, pubblicato il 27/04/2006, è stato stabilito che non si può ottenere la sanatoria paesaggistica in caso di aumento di volume o superficie utile.

- E' da dire anche a precisazioni che, nella cartografia del p.r.g.c. vigente l'immobile è entro la perimetrazione del centro abitato ai sensi dell'art. 81 L.R. 56/77 e s.m.i., diversamente, come mostra l'estratto del p.r.g.c. allegato alla pratica edilizia, al momento della domanda di edificazione la predetta perimetrazione era assente

nella zona di interesse.

- E' da dire a precisazione che, la tettoia agricola aperta è stata costruita sul prolungamento del magazzino agricolo di cui alla concessione edilizia sopra descritta n. 97/0061 procedendo allungare in oltre il prospetto di testata posto a est e realizzando uguali la larghezza e l'altezza di gronda. Meglio è specificato che l'attacco della prosecuzione della costruzione è a partire dagli stessi pilastri del prospetto est che formano una testata del preesistente magazzino.

- Ugualmente alla di cui sopra concessione edilizia n. 97/0061, in ordini di altre difformità, quali ad esempio quelle prospettiche, orientativamente e con criteri del tutto approssimati, per regolarizzare l'immobile agli ordini urbanistici potrebbe essere sufficiente la presentazione di una CILA con sanzione pecuniaria pari a 1000,00 euro, come nei disposti dell'art. 6-bis (interventi subordinati a comunicazione di inizio lavori asseverata) del D.P.R. n. 380/2001, articolo come introdotto dall'art. 3 del d.lgs. n. 222 del 2016. Tuttavia, deve essere precisato che, l'ufficio tecnico comunale potrebbe anche e diversamente richiedere, motivandone le ragioni, la presentazione agli atti di una SCIA in sanatoria con una sanzione minima di 516,00 euro, in oltre a eventuali e altri oneri e sanzioni eventualmente ancora dovuti. In luogo e diversamente dai predetti titoli edilizi, non è neppure da respingersi l'ipotesi che l'ufficio tecnico Comunale possa eventualmente avanzare la richiesta, motivandone le ragioni, a domandarsi agli atti un P. di C. in sanatoria con i relativi oneri e sanzioni e/o di altri e diversi titoli edilizi a regolarizzare l'immobile in questione. In proposito a quanto predetto deve essere ribadito ad attenzioni che, la costruzione è stata concessa di essere edificata come tettoia agricola aperta e non come tettoia ad uso commerciale; dunque, diverso potrebbe essere il percorso di pratiche urbanistiche qualora l'aggiudicatario all'asta è in possesso dei requisiti di imprenditore agricolo oppure, non in possesso dei requisiti di imprenditore agricolo.

- E' specificato che, visto e considerato l'articolato ordinamento urbanistico vigente all'attualità e l'assenza di garanzia di ulteriori vizi tra lo stato di fatto e quello di progetto agli atti, non è possibile individuare e determinare con precisione assoluta il titolo abilitativo edilizio consono a eventualmente regolarizzare questo specifico caso e, altresì nei termini di quantità monetarie di costi, oneri, sanzioni, spese, nonché di onorari e spese tecniche di professionisti in assenza di un dettagliato rilievo a disporsi di nuovi disegni di progettazione di quanto effettivamente realizzato sul posto che, in qualsiasi caso sono tutti/e a carico di cure e spese dell'aggiudicatario dell'asta. Sono fatte salve diverse disposizioni del Giudice.

---o---

- DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' - in sigla D.I.A. - n. 61/05 del 16/05/2005 per la realizzazione di un pozzo domestico non potabile.

Il titolo d.i.a. è stato denunciato agli atti del Comune in data 18/05/2005 al prot.n. 8111 ed è intestato al soggetto esecutato femmina [REDACTED] la quale dichiara di essere proprietaria dell'immobile sito in Bagnolo Piemonte, via Cave n. 175, identificato al catasto al fg. 32 mappale 77, sul quale denuncia i lavori di esecuzione del pozzo. Alla d.i.a. è allegato un progetto corredato di documenti tecnici.

SITUAZIONE DI REGOLARITA' EDILIZIA ALLA D.I.A. DI CUI SOPRA N. 61/05.

- La pratica edilizia di cui alla D.I.A. n. 61/05 non è conclusa agli atti del Comune. Certo è che il pozzo è stato denunciato a realizzarsi e dal Comune non sono agli atti delle richieste di ulteriori documentazioni ad integrazione della pratica. In qualsiasi caso non sono emersi al protocollo del Municipio la comunicazione di fine lavori come nei disposti dell'art. 23, comma 2, d.p.r. 380/2001 e, a ultimato intervento il certificato di collaudo finale del progettista o di tecnico abilitato ad attestare la conformità dell'opera al progetto presentato, come nei disposti dell'art. 23, comma 7, d.p.r. 380/2001, è precisato che in assenza di tale documentazione si applica la sanzione di cui all'art. 37, comma 5, d.p.r. 380/2001, della somma di 516,00 euro. La pratica deve essere conclusa di pratiche tecniche necessarie con costi, onorari, oneri di qualsiasi genere, sanzioni e spese, di onorari e spese professionali, a cure dell'aggiudicatario dell'asta. Sono fatte salve diverse disposizioni del Giudice.

PRECISAZIONI PARTICOLARI AL POZZO DI CUI ALLA D.I.A. N. 61/05.

- E' precisato che, allo stadio del sopralluogo il pozzo non è stato ispezionato e non è stata accertata l'ubicazione con rilievi di misure a verificare se, sul piano orizzontale, è in posizione a come è denunciata agli atti comunali; approssimativamente è posto a est dei capannoni prefabbricati di part. 808, potrebbe anche insistere sulla part. 75 o 74; dunque deve essere verificato dell'esatta posizione a cura di costi e spese dall'aggiudicatario dell'asta. E' precisato che, dell'eventuale divario di posizione del pozzo, tra lo stato di fatto e in atti, l'ufficio tecnico

comunale potrebbe anche e diversamente richiedere, motivandone le ragioni, la presentazione di ulteriori documentazioni a regolarizzare la pratica del pozzo applicando eventuali e ulteriori oneri e sanzioni. La pratica deve essere conclusa di pratiche tecniche necessarie con costi, onorari, oneri di qualsiasi genere, sanzioni e spese, di onorari e spese professionali, a cure dell'aggiudicatario dell'asta. Sono fatte salve diverse disposizioni del Giudice.

- E' precisato inoltre che, l'aggiudicatario dell'asta dal momento dell'immissione del possesso del pozzo dovrà a sue cure e spese provvedere a vigilare e a verificare costantemente e provvedendo ad opere di manutenzioni ordinarie e straordinarie adeguate a garantire la tenuta e la sicurezza del pozzo stesso a norme di legge, particolarmente i manufatti di protezione devono essere mantenuti efficienti e/o sostituiti ad impedire l'accesso e la caduta anche accidentale al suo interno. Sono fatte salve diverse disposizioni del Giudice.

---0---

PRECISAZIONI A RISCONTRATI ILLECITI EDILIZI TOTALI ALL' IMMOBILE FGL. 32 PART. 808.

- Ad accertamenti e allo stadio del sopralluogo sono stati riscontrati due distinti illeciti edilizi costruiti entro la particella 808 del fgl. 32 di Bagnolo Piemonte che è di proprietà del soggetto esecutato femmina.

- Il primo illecito è una costruita tettoia aperta e strutturata in ferro con tetto in lamiera che è in aggetto a tutta la larghezza della parete di testata est della tettoia agricola aperta che è, quest'ultima, riconosciuta con P. di C. 2004/0076 e che, agli atti catastali c.f., è raffigurata congiunta ad essa nella planimetria del sub. 3 di fgl. 32 part. 808. Dell'epoca del compiuto illecito costruito non è stato possibile risalire con certezza assoluta, tuttavia apparirebbe che l'edificazione possa essere avvenuta concomitante o successiva a quella della tettoia agricola aperta concessa con P. di C. 2004/0076 -inizio lavori dichiarato in data 02/11/2004, prot.n. 17493 in data stessa- per il motivo che, al momento del sopralluogo la struttura in ferro del tetto della tettoia illecitamente realizzata è stata vista in aderenza alla capriata in c.a. di testata della tettoia legittimamente costruita e ad essa sostenuta con fissate tassellature, e non sorretta da elementi portanti verticali a se stanti a partire da terra; gli elementi strutturali verticali in ferro a partire da terra sono solo presenti quelli a sorreggere il fronte dell'aggetto illecitamente realizzato.

- Il secondo costruito illecito è documentato ad accertamenti e come comunicato dal Comune con prot.n. 11362 del 02/08/2022 nel quale avviso, infra le altre informazioni, è scritto testuale: "Non sono state reperite pratiche edilizie in merito all'immobile censito al Catasto Fabbricati al Foglio 32 particella 808 sub. 4.". E' precisato che, questo secondo illecito è iscritto agli atti del catasto c.f. negli estremi identificativi anzidetti, appunto f. 32 p. 808 s. 4, e con destinazione d'uso a magazzino; allo stadio del sopralluogo il fabbricato è stato osservato sul posto di essere stato oggettivamente edificato. Dell'epoca del compiuto illecito costruito non è stato possibile risalire con certezza assoluta; certo è che l'immobile agli atti del catasto terreni è stato iscritto in mappa con tipo mappale del 14/04/2010 pratica n. CN0122283, e al c.f. è con dichiarazione corredata di planimetria recante prot.n. CN0242121 del 12/07/2010. E' precisato che, l'immobile illecito individuato al c.f. al f. 32 p. 808 s. 4 è stato costruito a distanza inferiore a dieci metri dal fabbricato di part. 809. Il lotto4 comprende anche i predetti immobili nel loro intero, consegue atteso unico soggetto aggiudicatario dell'asta, per queste ragioni, non essendoci altri terzi, sarebbe eventualmente possibile collegare i predetti immobili con studio di opera edilizia strutturale/architettonico a condurre i manufatti al rispetto delle distanze di legge.

- Tuttavia, è da dire che, le costruzioni illecite anzidette sono individuate nel p.r.g.c. vigente in zona E-agricola, che è regolata nelle N. di A. all'art. 15. Nella cartografia tecnica comunale del piano regolatore vigente ricadono entro la perimetrazione del centro abitato ed in quelle delle fasce di tutela paesaggistica nei rispetti dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua.

- Agli ordini del p.r.g.c. gli illeciti realizzati potrebbero anche essere sanati come immobili strumentali all'attività rurale da un aggiudicatario dell'asta avente i requisiti di imprenditore agricolo, esponendo apposito atto notarile di impegno a mantenimento delle destinazioni d'uso a servizio dell'attività agricola. Qualora l'aggiudicatario dell'asta non è in possesso dei requisiti di imprenditore agricolo deve essere valutata l'ipotesi, con una progettazione e se nei casi consentiti, di eventualmente sanare urbanisticamente gli illeciti come ampliamenti dei fabbricati esistenti. Tuttavia, in entrambi i casi l'aggiudicatario dell'asta è in possesso o meno dei requisiti di imprenditore agricolo, l'ipotesi di sanatoria edilizia è remota a causa del rispetto del vincolo paesaggistico nel quale ambito gli immobili trovano ubicazione.

- In qualsiasi caso, il fabbricato si trova in zona di rispetto dei corsi d'acqua, nella circostanza dal torrente Grana, a distanza inferiore a 150,00 mt. e pertanto soggetto a vincolo del D.lgs. 22/01/2004, n. 42-Codice dei

beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della legge 06/07/2002 n. 137- art. 142, lett. c). Ex legge Galasso n. 431/85 entrata in vigore il 06/09/1985. Nel D.lgs 24/03/2006, n. 157, disposizioni correttive ed integrative al D.lgs. n. 42/2004 in relazione al paesaggio, pubblicato il 27/04/2006, è stato stabilito che non si può ottenere la sanatoria paesaggistica in caso di aumento di volume o superficie utile.

- E' da dire anche a precisazioni che, nella cartografia del p.r.g.c. vigente l'immobile è entro la perimetrazione del centro abitato ai sensi dell'art. 81 L.R. 56/77 e s.m.i., diversamente, e apparentemente, la predetta perimetrazione era assente nella zona di interesse con l'entrata in vigore della legge 08/08/1985 n. 431- richiamata legge Galasso, entrata in vigore il 06/09/1985. Condizione, quest'ultima, che vedrebbe inibire del D.lgs n. 42/2004 l'applicazione dell'art. 142-Aree tutelate per legge, comma 2. Sostanzialmente il predetto comma 2 esclude dalla tutela paesaggistica gli immobili che alla data del 06/09/1985, che è data di entrata in vigore della legge Galasso, erano delimitati negli strumenti urbanistici, insomma i centri abitati, ai sensi del decreto ministeriale 2 Aprile 1968, n. 1444, come zone territoriali omogenee A e B, e altre disposizioni alle quali si rimanda appunto a letture dell'intero comma 2.

- E' precisato che, negli estratti cartografici del p.r.g.c. allegati alle pratiche edilizie per la costruzione del magazzino agricolo di cui alla concessione edilizia n. 97/0061 del 12/08/1997 e, della tettoia agricola aperta di cui al P. di C. n. 2004/0076 del 07/10/2004, che è stessa zona di interesse dei costruiti illeciti di cui sopra, in essi e in quell'epoca la perimetrazione dei centri abitati è assente.

- E' da dire anche a precisazioni che, accertati gli illeciti in assenza di pratiche edilizie in atti comunali e, in assenza dall'autorizzazione paesaggistica specifica degli interventi, il predetto D.L. 22/01/2004 n. 42, rimanderebbe all'art. 167-Ordine di rimessione in pristino o di versamento di indennità pecuniaria. Detto in altri termini, è a preavviso che dell'eventuale accertamento di compatibilità paesaggistica, nelle aree soggette a vincolo non sono ammessi aumenti di cubatura non autorizzati e che di conseguenza gli illeciti ivi realizzati devono essere rimossi con ripristino delle aree ed esponendone le dovute sanzioni.

- In capo gli immobili illecitamente realizzati gli aspetti dei quesiti sono complessi e oramai introdotti nello specifico campo giuridico. L'aggiudicatario dell'asta è quindi preavvisato della reale possibilità a che gli illeciti esaminati debbano essere demoliti con ripristino delle aree ed esponendone i dovuti costi e sanzioni e, in seguito, a provvedere alle cancellazioni delle u.i. nei censi catastali. Per questi motivi l'esponente c.t.u. rimanda/consiglia a eventuale necessità e prima di procedere in tali sensi a richiedere un parere legale ad esperto in norme urbanistiche a cure e spese dell'aggiudicatario dell'asta. Sono fatte salve diverse disposizioni del Giudice.

- Nel corrente procedimento giudiziario le costruzioni illecite non sono poste a valutazione di stime monetarie per la vendita, è considerato che in qualsiasi caso di pratiche di sanatorie e/o di rimozioni con demolizioni l'aggiudicatario dell'asta dovrà analogamente e necessariamente provvedervi a costi e spese di qualunque genere attinenti. Dunque, visto e considerato la tipologia delle costruzioni non di particolare pregio, è inteso che il loro valore immobiliare è considerato ugualmente a completa copertura dei costi e spese e senza ostenti di conguagli in qualsiasi delle ipotesi. Sono fatte salve diverse disposizioni del Giudice.

BENE N° 17 - TETTOIA UBICATA A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 175, PIANO T.

- Congiunta lotto 4. Della regolarità edilizia dell'immobile intero di part. 808 rimanda capitolo stesso del Bene n. 16.

BENE N° 18 - MAGAZZINO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 175, PIANO T.

- Congiunta lotto 4. Della regolarità edilizia dell'immobile intero di part. 808 rimanda capitolo stesso del Bene n. 16.

BENE N° 19 - TERRENO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 175

DETTAGLI DI RILIEVO A RITROVATI TITOLI EDILIZI SUI TERRENI FGL. 32 PART. 74 E 75.

- E' da dire a premessa che, il titolo edilizio ritrovato è il medesimo citato anche nel Lotto1 di questa vendita giudiziaria. Riguarda un progetto di difesa spondale e muro di contenimento che ha coinvolto nel Comune di Bagnolo Piemonte le part. 74, 75, 90 del fgl. 32. Appunto che la part. 90 è rimandata di interesse al Lotto1 di questa vendita giudiziaria. Di questo Lotto4 sono interessate le part. 74 e 75 come sottostante è a maggiori dettagli il titolo edilizio.

- Agli atti del Comune, comunicata dal predetto ente la ritrovata pratica con prot.n.11362 del 02/08/2022, e interessante le part. 74 e 75 del fgl. 32 che confina con il Rio Grana, è la concessione edilizia n. 2002/0089 del 22/08/2002 per la costruzione di una difesa spondale e muro di contenimento. E' precisato che nella pratica stessa è anche le part. 90, che confina anch'essa con il Rio Grana, e che interessa compresa nel Lotto1 al quale è anche rimandato il riferimento del titolo edilizio.

- Precisazione: i terreni siti nel Comune di Bagnolo Piemonte al fgl. 32, part. 71, frutteto, are 16.00; part. 74, frutteto, are 13.32; part. 75, frutteto, are 12.92; i predetti terreni, con altri, sono così testualmente scritti e ricavati di estremi e descrizioni e dichiarati di inedificabilità a favore del Comune di Bagnolo Piemonte nell'atto di vincolo a rogito notaio [REDACTED] e in Barge (CN) in data 22/10/1999, rep.n. 25863, registrato a Saluzzo (CN) il 29/10/1999 al n. 982 s.2. Il vincolo stesso investe i predetti appezzamenti di terreno descritti nella loro superficie in relazione alla domanda di concessione edilizia N. 99/147 che concerne la costruzione di abitazione rurale e magazzino agricolo sui mappali 136 e 296 del foglio 31 del Comune di Bagnolo Piemonte. E' puntualizzato che, la predetta concessione edilizia è inerente la costruzione di abitazione rurale di via Maurina

di cui al lotto 2 di questa consulenza e che, copia del predetto atto di vincolo è anche depositato agli atti del Comune al prot.n. 13516 del 18 (poco leggibile, potrebbe anche essere 13 o 16 o altro)/11/1999.

---0---

- Il sopralluogo alle opere di difesa spondale lungo il torrente Grana e al muro di contenimento non è stato eseguito, non è dato a sapere la regolarità delle opere e lo stato di conservazione. Tuttavia agli atti del comune non sono emersi atti di contestazioni.

BENE N° 20 - TERRENO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 175

- Congiunta dei Beni n. 19, 20, 21, del lotto 4. Rimanda capitolo stesso di regolarità edilizia del Bene n. 19.

BENE N° 21 - TERRENO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 175

- Congiunta dei Beni n. 19, 20, 21, del lotto 4. Rimanda capitolo stesso di regolarità edilizia del Bene n. 19.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 175, PIANO T.

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

- CAPITOLO CONGIUNTO DI TUTTI I BENI E I LOTTI DELLA CONSULENZA.

- E' precisato che non si hanno notizie di regolamenti condominiali e quote millesimali di proprietà in capo le u.i. che costituiscono gli immobili in vendita.

BENE N° 14 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 175, PIANO S1-1-2.

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

- CAPITOLO CONGIUNTO DI TUTTI I BENI E I LOTTI DELLA CONSULENZA.

- E' precisato che non si hanno notizie di regolamenti condominiali e quote millesimali di proprietà in capo le u.i. che costituiscono gli immobili in vendita.

BENE N° 15 - GARAGE UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 175, PIANO S1.

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

- CAPITOLO CONGIUNTO DI TUTTI I BENI E I LOTTI DELLA CONSULENZA.

- E' precisato che non si hanno notizie di regolamenti condominiali e quote millesimali di proprietà in capo le u.i. che costituiscono gli immobili in vendita.

BENE N° 16 - MAGAZZINO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 175, PIANO T.

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

- CAPITOLO CONGIUNTO DI TUTTI I BENI E I LOTTI DELLA CONSULENZA.

- E' precisato che non si hanno notizie di regolamenti condominiali e quote millesimali di proprietà in capo le

u.i. che costituiscono gli immobili in vendita.

BENE N° 17 - TETTOIA UBICATA A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 175, PIANO T.

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

- CAPITOLO CONGIUNTO DI TUTTI I BENI E I LOTTI DELLA CONSULENZA.

- E' precisato che non si hanno notizie di regolamenti condominiali e quote millesimali di proprietà in capo le u.i. che costituiscono gli immobili in vendita.

BENE N° 18 - MAGAZZINO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 175, PIANO T.

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

- CAPITOLO CONGIUNTO DI TUTTI I BENI E I LOTTI DELLA CONSULENZA.

- E' precisato che non si hanno notizie di regolamenti condominiali e quote millesimali di proprietà in capo le u.i. che costituiscono gli immobili in vendita.

BENE N° 19 - TERRENO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 175

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

- CAPITOLO CONGIUNTO DI TUTTI I BENI E I LOTTI DELLA CONSULENZA.

- E' precisato che non si hanno notizie di regolamenti condominiali e quote millesimali di proprietà in capo le u.i. che costituiscono gli immobili in vendita.

BENE N° 20 - TERRENO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 175

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

- CAPITOLO CONGIUNTO DI TUTTI I BENI E I LOTTI DELLA CONSULENZA.

- E' precisato che non si hanno notizie di regolamenti condominiali e quote millesimali di proprietà in capo le u.i. che costituiscono gli immobili in vendita.

BENE N° 21 - TERRENO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 175

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

- CAPITOLO CONGIUNTO DI TUTTI I BENI E I LOTTI DELLA CONSULENZA.

- E' precisato che non si hanno notizie di regolamenti condominiali e quote millesimali di proprietà in capo le u.i. che costituiscono gli immobili in vendita.

LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 22** - Fondo ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Maurina n. SN
- **Bene N° 23** - Fondo ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Maurina n. SN
- **Bene N° 24** - Fondo ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Maurina n. SN

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 22 - FONDO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA MAURINA N. SN

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

BENE N° 23 - FONDO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA MAURINA N. SN

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

BENE N° 24 - FONDO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA MAURINA N. SN

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

TITOLARITÀ

BENE N° 22 - FONDO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA MAURINA N. SN

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: [REDACTED]
Via Cave n. 175.
12031 - BAGNOLO PIEMONTE (CN)
Nato a Bagnolo Piemonte il 17/06/1956

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

- I soggetti esecutati hanno contratto matrimonio in Bagnolo Piemonte (CN) il 06/11/1976 in regime patrimoniale di comunione legale dei beni. Il regime di comunione legale è stato sciolto dai coniugi e assoggettato al regime di separazione dei beni con atto in data 19/02/2003 a rogito notaio [REDACTED] con sede in Barge (CN). Fonte da annotazione dell'estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio del Comune di Bagnolo Piemonte, anno 1976, numero 31, parte II, serie A. I dati anagrafici e di residenza dei soggetti esecutati in Comune sono come in atti giudiziari. Ad istanza di accertamento scritta è ottenuta risposta dell'ufficio Anagrafe e Stato Civile di Bagnolo P.te in data 31/12/2021 prot.n. 18801.

BENE N° 23 - FONDO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA MAURINA N. SN

- Congiunta stessa dei beni del lotto 5. Rimanda al capitolo di titolarità dell'immobile e diritti posti in vendita del Bene n. 22, lotto 5.

BENE N° 24 - FONDO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA MAURINA N. SN

- Congiunta stessa dei beni del lotto 5. Rimanda al capitolo di titolarità dell'immobile e diritti posti in vendita del Bene n. 22, lotto 5.

CONFINI

BENE N° 22 - FONDO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA MAURINA N. SN

- Confini. Descrizione congiunta in uno di Beni n. 22, 23, 24, del lotto 5.
- Lotto5. Terreni in via Maurina. A571; c.t.; f.31; p.635; p.637; p.641.
Il lotto in vendita costituito da terreni del c.t. in unico corpo confina: a nord con il foglio n. 29, part. 675 e part. 85; a est con part. 208 e 638; a sud con part. 638; a ovest con part. 636.

BENE N° 23 - FONDO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA MAURINA N. SN

- Confini. Congiunta lotto 5 di Beni n. 22, 23, 24, in unico corpo. Rimanda capitolo stesso del Bene n. 22.

BENE N° 24 - FONDO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA MAURINA N. SN

- Confini. Congiunta lotto 5 di Beni n. 22, 23, 24, in unico corpo. Rimanda capitolo stesso del Bene n. 22.

CONSISTENZA

BENE N° 22 - FONDO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA MAURINA N. SN

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	0,00 mq	370,00 mq	1,00	370,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				370,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				370,00 mq		

BENE N° 23 - FONDO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA MAURINA N. SN

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	0,00 mq	721,00 mq	1,00	721,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				721,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				721,00 mq		

BENE N° 24 - FONDO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA MAURINA N. SN

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	0,00 mq	274,00 mq	1,00	274,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				274,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				274,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 22 - FONDO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA MAURINA N. SN

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/02/1983 al 02/07/2009	- [REDACTED] nata a Bagnolo Piemonte (CN) il 17/06/1956, [REDACTED] proprietà per 1/1.	Catasto Terreni Fg. 31, Part. 136 Qualità Prato irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.47.47 Reddito dominicale € 36,77 Reddito agrario € 20,84
Dal 02/07/2009 al 18/07/2022	- [REDACTED] nata a Bagnolo Piemonte (CN) il 17/06/1956, [REDACTED] proprietà per 1/1.	Catasto Terreni Fg. 31, Part. 635 Qualità Prato irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.03.70 Reddito dominicale € 2,87 Reddito agrario € 1,62

- Agli atti catastali del c.t. è un tipo di Frazionamento del 02/07/2009, prot.n. CN0222534, sono state soppresse le particelle 136 e 296 del fgl. 31, entrambe come ad origine di provenienza ventennale iscritti sugli atti notarili, e sono state costituite: le part. 635 e 637, che sono derivate dal frazionamento dell'originaria 136; la part. 641 che è derivata dal frazionamento dell'originaria part. 296.

BENE N° 23 - FONDO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA MAURINA N. SN

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/02/1983 al 02/07/2009	- [REDACTED] nata a Bagnolo Piemonte (CN) il 17/06/1956, [REDACTED] proprietà per 1/1.	Catasto Terreni Fg. 31, Part. 136 Qualità Prato irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.47.47 Reddito dominicale € 36,77 Reddito agrario € 20,84
Dal 02/07/2009 al 18/07/2022	- [REDACTED] nata a Bagnolo Piemonte (CN) il 17/06/1956, [REDACTED] proprietà per 1/1.	Catasto Terreni Fg. 31, Part. 637 Qualità Prato irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.07.21 Reddito dominicale € 5,59 Reddito agrario € 3,17

- Agli atti catastali del c.t. è un tipo di Frazionamento del 02/07/2009, prot.n. CN0222534, sono state soppresse le particelle 136 e 296 del fgl. 31, entrambe come ad origine di provenienza ventennale iscritti sugli atti notarili, e sono state costituite: le part. 635 e 637, che sono derivate dal frazionamento dell'originaria 136; la part. 641 che è derivata dal frazionamento dell'originaria part. 296.

BENE N° 24 - FONDO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA MAURINA N. SN

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/02/1996 al 02/07/2009	- [REDACTED] nata a Bagnolo Piemonte (CN) il 17/06/1956,	Catasto Terreni Fg. 31, Part. 296

	██████████ proprietà per 1/1.	Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.23.13 Reddito dominicale € 13,74 Reddito agrario € 10,15
Dal 02/07/2009 al 18/07/2022	- ██████████ nata a Bagnolo Piemonte (CN) il 17/06/1956, ██████████ proprietà per 1/1.	Catasto Terreni Fg. 31, Part. 641 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.02.74 Reddito dominicale € 1,63 Reddito agrario € 1,20

- Agli atti catastali del c.t. è un tipo di Frazionamento del 02/07/2009, prot.n. CN0222534, sono state soppresse le particelle 136 e 296 del fgl. 31, entrambe come ad origine di provenienza ventennale iscritti sugli atti notarili, e sono state costituite: le part. 635 e 637, che sono derivate dal frazionamento dell'originaria 136; la part. 641 che è derivata dal frazionamento dell'originaria part. 296.

DATI CATASTALI

BENE N° 22 - FONDO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA MAURINA N. SN

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
31	635				Prato irriguo	1	00.03.70 mq	2,87 €	1,62 €	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 23 - FONDO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA MAURINA N. SN

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
31	637				Prato irriguo	1	00.07.21 mq	5,59 €	3,17 €	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 24 - FONDO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA MAURINA N. SN

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
31	641				Vigneto	2	00.02.74 mq	1,63 €	1,2 €	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

BENE N° 22 - FONDO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA MAURINA N. SN

- Lotto5. Terreni in via Maurina. A571; c.t.; f.31; p.635; p.637; p.641.
- I beni del lotto5 sono terreni censiti al c.t. e in unico corpo.
- E' riscontrato sul posto e allo stadio del sopralluogo che, i terreni del lotto5 sono pertinenziali del fabbricato di part. 638 e sono tutti di proprietà del soggetto esecutato femmina [REDACTED] Il fabbricato di part. 638 è con altra esecuzione immobiliare n. 154/2020 R.G.
- E' precisato che, la part. 637 è compresa entro i limiti dei muri in c.a. di recinzione del fabbricato di contigua part. 638. Meglio detto in altri termini: i muricci di recinzione esistenti sul posto caratterizzano in uno il giardino a prato verde tipo inglese che insiste sulla sulle part. 637 e 638 e che è di apparente pertinenza al fabbricato di part. 638, vi si accede a partire da via Maurina che possiede nel senso trasversale la bitumatura in continuità sulla part. 636, quest'ultima part. 636 confina con part. 638 sulla quale in breccia a muro in c.a. di recinzione è posto un unico cancello pedonale e carraio. Le part. 636 e 638 sono in vendita con altro procedimento giudiziario di es.imm.n. 154/2020.
- E' precisato che, entro la predetta part. 637, pignorata in questa procedura Es.Imm.n. 53/2022, è presente interrato un bombolone del gas che è di apparente servizio del fabbricato di part. 638.
- Le contigue part. 635 e 641, pignorate in questa procedura esecutiva - è precisato che part. 635 è anche contigua a part. 637 - sono apparentemente esterne ai muricci di recinzione e sono scarpate incolte che conducono al fondo di un fossato. E' precisato che, tutte le predette particelle del lotto5 non sono state oggetto di operazioni topografiche di riconfinazioni sul posto e per questi motivi non è possibile accertare a che i muricci di contenimento/recinzione siano perfettamente posti sulle linee dei confini della mappa catastale.
- Del lotto5 è consigliato l'acquisto da parte del soggetto interessato all'asta dell'es.imm.n. 154/2020. Diversamente potrebbe anche essere acquistato da soggetto diverso, tuttavia deve essere tenuta in considerazione la servitù attiva del bombolone del gas interrato. E' precisato che, allo stadio del sopralluogo

l'accesso pedonale e carraio alla part. 637 è stato possibile dal cancello di ingresso di part. 638 che è posto prospiciente la part. 636 (in vendita con es.Imm.n. 154/2020) e la via Maurina. L'accesso alle part. 635 e part. 641 è dalla via Maurina e la part. 636 che è contigua a part. 635.

- Altri dettagli al capitolo "Parti comuni".

BENE N° 23 - FONDO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA MAURINA N. SN

- Lotto5. Terreni in via Maurina. A571; c.t.; f.31; p.635; p.637; p.641.
- I beni del lotto5 sono terreni censiti al c.t. e in unico corpo.
- Congiunta lotto 5. Rimanda al capitolo Precisazioni del Bene n. 22.

BENE N° 24 - FONDO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA MAURINA N. SN

- Lotto5. Terreni in via Maurina. A571; c.t.; f.31; p.635; p.637; p.641.
- I beni del lotto5 sono terreni censiti al c.t. e in unico corpo.
- Congiunta lotto 5. Rimanda al capitolo Precisazioni del Bene n. 22.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 22 - FONDO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA MAURINA N. SN

- Allo stadio del sopralluogo la part. 637, fgl. 31, è stata vista sfalciata. Le part. 635 e 641, fgl. 31, sono scarpate incolte che scendono verso un fossato e con presenza di piante.

BENE N° 23 - FONDO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA MAURINA N. SN

- Allo stadio del sopralluogo la part. 637, fgl. 31, è stata vista sfalciata. Le part. 635 e 641, fgl. 31, sono scarpate incolte che scendono verso un fossato e con presenza di piante.

BENE N° 24 - FONDO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA MAURINA N. SN

- Allo stadio del sopralluogo la part. 637, fgl. 31, è stata vista sfalciata. Le part. 635 e 641, fgl. 31, sono scarpate incolte che scendono verso un fossato e con presenza di piante.

PARTI COMUNI

BENE N° 22 - FONDO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA MAURINA N. SN

- Lotto5. Terreni in via Maurina. A571; c.t.; f.31; p.635; p.637; p.641.
- Agli atti non sono emerse notizie di parti comuni. Tuttavia è da dire a precisazioni che, è stato accertato allo stadio del sopralluogo che, l'accesso alla part. 637 è stato possibile a partire da via Maurina e attraversando la confinante part. 636 e da questa, oltre ancora, entrando attraverso un cancello pedonale e carraio che è posto nell'adiacente part. 638 a servizio di un fabbricato che in essa è costruito, appunto su part. 638; da part. 638 è

possibile accedere a part. 637.

- Meglio è precisato che, di fatto le part. 637 e 638 sono adiacenti e a formare unico corpo per mezzo di muro in c.a. che è sviluppato nell'insieme del loro perimetro e con funzioni di contenimento e di recinzione; il cancello di ingresso pedonale e carraio è posto in breccia il muro in c.a. sulla part. 638.

- Le part. 636 e 638 sono in vendita con altra procedura es.imm.n. 154/2020.

- La part. 638, come predetto, è posta entro i muri di contenimento/recinzione e in uno con part. 637 e, la part. 636 è posta all'esterno del muro di contenimento/recinzione che li stacca da via Maurina.

- La via Maurina è bitumata e l'opera catramata si estende in continuità sulla confinante part. 636 e a fino contro il muro di contenimento/recinzione che è posto orientativamente sul confine con le part. 637 e 638. Vale anche a dire che, le part. 637 e 638 confinano entrambe con part. 636.

- Detto rimodulato e in altri termini: la part. 636 non è all'interno di muro di contenimento/recinzione ed è inframezzata tra la via Maurina e le contigue part. 637, 638.

- Di fatto e sul posto la part. 637 del c.t. è un terreno che si mostra a giardino di pertinenza di part. 638 del catasto fabbricati. Entro la part. 637 è presente un bombolone del gas interrato che è a servizio del fabbricato di part. 638; è dubbio dello scrivente c.t.u. e non è stato possibile provare che lo stesso bombolone possa anche servire il fabbricato di part. 639 del lotto2 di questa consulenza, tuttavia la condizione di servizio del bombolone del gas al solo fabbricato di part. 638 è stata sottoscritta dai soggetti eseguiti nel verbale al sopralluogo immobili di es.imm.n. 53/2022 del 05/08/2022, verbale che è già nel fascicolo in atti di causa con le segnalazioni del c.t.u. al Giudice e sul p.c.t. in data 11/08/2022.

- E' da dire a precisazione che, considerare un'eventuale realizzazione di un nuovo accesso diretto in breccia al muro di contenimento/recinzione alla part. 637 che è posto sul confine con part. 636 e che è quest'ultima a ridosso di via Maurina è, se fattibile, opera complessa e costosa per il motivo che la part. 637 è posta a quota nettamente inferiore nella posizione di estensione direttamente confinante con la part. 636 che la stacca da via Maurina. Detto semplicemente e in altri termini: a partire da via Maurina e nel senso trasversale, la via Maurina e la part. 636 sono contigue e alla stessa quota, è la part. 637 che è a quota inferiore alle due predette, e il dislivello è netto verticale da muro di contenimento/recinzione in c.a. che è posto sul confine con part. 636. E' precisato che il muro oltre ad essere di recinzione è anche di contenimento del terreno, e viceversa. Alcuni periodi sopra è stato scritto "se fattibile" per il motivo che la realizzazione di un'eventuale nuovo accesso alla part. 637 non è di facile individuazione ed esecuzione e deve necessariamente essere preceduto da rilievi sul posto e progettazione apposite a cure e spese dell'aggiudicatario dell'asta. Sono fatte salve diverse disposizioni del Giudice.

- Le part. 635 e 641 sono contigue. La part. 635 è anche contigua a part. 637, tuttavia sul confine è posto un muro in c.a. di contenimento/recinzione con soprastante cancellata metallica che prosegue orientativamente a cavallo tra le part. 641 e 638. Part. 638 è in vendita con es.imm.n. 154/2020.

- L'accesso alle part. 635 e part. 641 tra esse confinanti è a partire dalla via Maurina e, in senso trasversale la via, attraversando la contigua part. 636 che confina con part. 635. Allo stadio del sopralluogo le part. 635 e 641 sono scarpate che scendono verso un fossato e sono incolte con presenza di piante, ragioni delle quali non è stato possibile verificare la presenza di eventuali e ulteriori accessi.

- E' precisato inoltre che, di tutti i confini di proprietà e dei muri di contenimento/recinzione non si è certi dell'esatta posizione sui confini di mappa catastale per il motivo che sul posto non sono state eseguite operazioni topografiche di riconfinazioni. La predetta condizione è estesa di tutti i beni e di tutti i lotti di questa consulenza.

- E' precisato che, entro la predetta part. 637, pignorata in questa procedura Es.Imm.n. 53/2022, è presente interrato un bombolone del gas che è di apparente servizio del fabbricato di part. 638.

- Altri dettagli al capitolo precisazioni.

BENE N° 23 - FONDO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA MAURINA N. SN

- Lotto5. Terreni in via Maurina. A571; c.t.; f.31; p.635; p.637; p.641.
- Congiunta lotto 5. Rimanda capitolo stesso di Parti comuni del Bene n. 22.

BENE N° 24 - FONDO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA MAURINA N. SN

- Lotto5. Terreni in via Maurina. A571; c.t.; f.31; p.635; p.637; p.641.
- Congiunta lotto 5. Rimanda capitolo stesso di Parti comuni del Bene n. 22.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 22 - FONDO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA MAURINA N. SN

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI E STATO CONSERVATIVO DEL LOTTO5.

- Terreni sui quali è presenza di muricci di recinzione e di cisterna del gas interrato. Rimanda agli altri capitoli di questo Bene n. 22.

BENE N° 23 - FONDO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA MAURINA N. SN

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI E STATO CONSERVATIVO DEL LOTTO5.

- Terreni sui quali è presenza di muricci di recinzione e di cisterna del gas interrato. Rimanda agli altri capitoli congiunti del Bene n. 22.

BENE N° 24 - FONDO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA MAURINA N. SN

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI E STATO CONSERVATIVO DEL LOTTO5.

- Terreni sui quali è presenza di muricci di recinzione e di cisterna del gas interrato. Rimanda agli altri capitoli congiunti del Bene n. 22.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 22 - FONDO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA MAURINA N. SN

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

- CAPITOLO CONGIUNTO DI TUTTI I BENI E I LOTTI DELLA CONSULENZA.

- Congiunta lotto 1. Rimanda capitolo stesso del Bene n. 1.

*** * ***

- E' sottostante replicata la parte interessante di occupazione di tutti i beni che in unico corpo costituiscono il lotto 5.

---o---

- Lotto5. Terreni in via Maurina. A571; c.t.; f.31; p.635; p.637; p.641.

No contratto di affitto registrato in atti.

Occupati dal figlio del soggetto esecutato [REDACTED]

Deve essere precisato che, sul terreno di part. 637 fgl. 31 è presente un bombolone del gas interrato che è a servizio del fabbricato di part. 638 fgl. 31 e che è di proprietà, come il predetto terreno, del soggetto esecutato femmina [REDACTED] che tuttavia è con altra esecuzione immobiliare N. 154/2020 R.G. Detto in altri termini, la proprietà del fabbricato nella procedura N. 154/2020 è dello stesso soggetto esecutato di questi terreni del corrente di lotto 5. E' precisato inoltre che i terreni di questo lotto 5, fgl. 31 part. 635, 637, 641, sono in unico corpo e che osservate sul posto: la part. 637 è ad andamento pianeggiante e, le part. 635 e 641 appaiono a scarpata che giunge al fondo di un fossato.

BENE N° 23 - FONDO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA MAURINA N. SN

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

- Congiunta lotto 5. Rimanda al capitolo stesso di Stato di occupazione dell'immobile del Bene n. 22.

BENE N° 24 - FONDO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA MAURINA N. SN

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

- Congiunta lotto 5. Rimanda al capitolo stesso di Stato di occupazione dell'immobile del Bene n. 22.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 22 - FONDO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA MAURINA N. SN

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 risulta attualmente invariata.

- La provenienza ultraventennale dei Beni n. 22, 23, 24, del lotto 5 è di atti stessi come dei e per i beni n. 5, 6, 7, 8, del lotto 2.

- Congiunta lotto 5. Rimanda al lotto 2 di stesso elenco atti al capitolo di provenienza ventennale del Bene n. 5. ANNOTAZIONE ALLA PARTICELLE DEL LOTTO 5.

- Le particelle 635, 637, 641, fgl. 31, nel loro intero e interessanti alla vendita del lotto 5, sono state costituite da alcune particelle derivate da frazionamenti delle originarie part. 136 e 296, fgl. 31, come da atti di provenienze. Nel dettaglio: le part. 635 e 637 sono derivate da frazionamento dell'originaria part. 136; la part. 641 è derivata da frazionamento dell'originaria part. 296.

- La particella 136, fgl. 31, prato irriguo, classe 1, Ha. 00.47.47, è originaria da: denuncia di successione registrata a Saluzzo il 25/01/1983 al n. 65 vol. 511 in mortis causa di ██████ Giovanni, nato a Bagnolo Piemonte (CN) il 16/07/1905, ██████ apertasi in data 20/09/1982; originaria stessa dall'atto di provenienza di Donazione e Divisione del 16/02/1983, come sopra elencato a dettaglio.

- La particella 296, fgl. 31, vigneto, classe 2, Ha. 00.23.13, è originaria da: denuncia di successione registrata a Saluzzo in data 24/04/1986 al n. 3 vol. 541 in mortis causa di ██████ nata a Bagnolo Piemonte (CN) il 22/04/1914, ██████ apertasi in data 24/10/1985; originaria stessa dall'atto di provenienza di compravendita per scrittura privata autenticata del 15/02/1996, come sopra elencato a dettaglio.

- I soggetti esecutati hanno contratto matrimonio in Bagnolo Piemonte (CN) il 06/11/1976 in regime patrimoniale di comunione legale dei beni. Il regime di comunione legale è stato sciolto dai coniugi e assoggettato al regime di separazione dei beni con atto in data 19/02/2003 a rogito notaio ██████ con sede in Barge (CN).

BENE N° 23 - FONDO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA MAURINA N. SN

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 risulta attualmente invariata.

- La provenienza ultraventennale è di atti stessi dei e per i beni n. 22, 23, 24, del lotto 5.

- Congiunta lotto 5. Rimanda al capitolo di provenienza ventennale del Bene n. 22.

BENE N° 24 - FONDO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA MAURINA N. SN

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 risulta attualmente invariata.
- La provenienza ultraventennale è di atti stessi dei e per i beni n. 22, 23, 24, del lotto 5.
- Congiunta lotto 5. Rimanda al capitolo di provenienza ventennale del Bene n. 22.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 22 - FONDO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA MAURINA N. SN

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Saluzzo (CN) aggiornate al 13/02/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Saluzzo il 30/10/2020
Reg. gen. 6544 - Reg. part. 746
Quota: 1/1
Importo: € 120.000,00
A favore di [REDACTED] S.P.A.
Contro [REDACTED]
Capitale: € 124.861,81
Rogante: Tribunale di Cuneo
Data: 04/10/2020
N° repertorio: 2704
N° raccolta: 1
Note: - Nella formalità sono anche altri immobili non interessanti questo procedimento.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Saluzzo il 26/04/2022
Reg. gen. 3184 - Reg. part. 2454
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED] S.P.A. (PER [REDACTED] S.R.L.)
Contro [REDACTED]
Note: - Del lotto 5, nella formalità dell'atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili del 24/03/2022, rep. 1002, trascritto ai nr. 3184/2454 in data 26/04/2022, di unità negoziale n. 2, sono gli immobili del c.t.: fgl.32, part.71, 74, 75.

- Le formalità pregiudizievoli sono elencate stesse dei e per i beni n. 22, 23, 24, del lotto 5.
- Qualora gli immobili che costituiscono i lotti saranno tutti venduti le formalità dovranno essere cancellate,

diversamente deve essere proceduto a sole restrizioni.

BENE N° 23 - FONDO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA MAURINA N. SN

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Saluzzo (CN) aggiornate al 13/02/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Le formalità pregiudizievoli sono elencate stesse dei e per i beni n. 22, 23, 24, del lotto 5.
- Congiunta lotto 5. Rimanda al capitolo di formalità pregiudizievoli del Bene n. 22.

BENE N° 24 - FONDO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA MAURINA N. SN

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Saluzzo (CN) aggiornate al 13/02/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Le formalità pregiudizievoli sono elencate stesse dei e per i beni n. 22, 23, 24, del lotto 5.
- Congiunta lotto 5. Rimanda al capitolo di formalità pregiudizievoli del Bene n. 22.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 22 - FONDO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA MAURINA N. SN

NORMATIVA URBANISTICA DEL LOTTO N. 2.

- Lotto2. Immobili in via Maurina. A571; c.f.; f.31; p.639 s.1; p.639, s.2; p.639, s.3; p.640.
- Strumento urbanistico.

Il Comune di Bagnolo Piemonte è dotato di strumento urbanistico vigente di tipo p.r.g.c. – Variante n. 43 e modifica centri abitati. E' pubblicato e rintracciabile sulla tela informatica sul sito istituzionale del Comune.

- Destinazione urbanistica.

E-Aree agricole – N.di A. Art. 15.

STR.ES – Aree per la viabilità esistente – Art. 16.

- Vincoli.

FA-Fasce di rispetto – Art. 16, Art. 27.

- Piano Paesaggistico Regionale (PPR).

.Tavola P3.

Rurale Ril Integro – Unità di paesaggio naturale/rurale o rurale a media rilevanza e integrità: Barge e Bagnolo.

Ambito Piana – Ambito di paesaggio: Piana tra Barge, Bagnolo e Cavour.

.Tavola P4.

Aree rurali di pianura o collina – m.i. 10 (artt. 35-36-37-38-39).

- I riferimenti normativi sono rimandati e consultabili ad interrogazioni sul sito informatico del Comune.

---o---

PRECISAZIONI AD OSSERVAZIONE DEL P.R.G.C.:

- E' stato osservato sulla tavola grafica del p.r.g.c., nella zona degli immobili del lotto2 che, la via Maurina è stata rappresentata includendo propria e a comprendere nel sedime della viabilità anche la part. 636 del fgl. 31 e che, la fascia di rispetto di metri dieci per l'edificazione è stata disegnata a partire dal confine tra le part. 636 e 639, e non disegnata a partire dal confine tra il sedime di mappa di via Maurina e la part. 636. E' accertato che, la part. 636 è di proprietà dello stesso soggetto esecutato femmina e compresa nella vendita con altra procedura es.imm.n. 154/2020, dunque è certo che la part. 636 non è di proprietà comunale. La precisazione è dovuta per il motivo che, da come è stata disegnata la fascia di rispetto stradale sulla tavola grafica del p.r.g.c. la distanza

dalla parete del magazzino interrato, f. 31 p. 639 s. 3, si troverebbe a distanza inferiore a dieci metri dalla fascia di rispetto stessa, in questo caso il magazzino interrato illecitamente realizzato non potrebbe essere posto a sanatoria; tuttavia la distanza è da verificare bene sul posto con misurazioni a cura dell'aggiudicatario dell'asta, per le ragioni che lo scrivente c.t.u. non ha proceduto ad eseguire delle operazioni topografiche di riconfinazioni. Ulteriori dettagli alla voce di regolarità edilizia.

BENE N° 23 - FONDO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA MAURINA N. SN

NORMATIVA URBANISTICA DEL LOTTO N. 2.

- Lotto2. Immobili in via Maurina. A571; c.f.; f.31; p.639 s.1; p.639, s.2; p.639, s.3; p.640.
- Congiunta lotto 5. Rimanda capitolo stesso di Normativa urbanistica del Bene n. 22.

BENE N° 24 - FONDO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA MAURINA N. SN

NORMATIVA URBANISTICA DEL LOTTO N. 2.

- Lotto2. Immobili in via Maurina. A571; c.f.; f.31; p.639 s.1; p.639, s.2; p.639, s.3; p.640.
- Congiunta lotto 5. Rimanda capitolo stesso di Normativa urbanistica del Bene n. 22.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 22 - FONDO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA MAURINA N. SN

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

ACCERTAMENTI PRESSO UFFICIO TECNICO COMUNALE DI URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA.

- Accertamento congiunto tutti i beni e i lotti della consulenza. Rimanda al capitolo stesso di Regolarità edilizia al Bene n. 1, del lotto 1. E' precisato che, nel capitolo sono descritte le istanze e le risposte dell'accertamento.

---0---

REGOLARITA' EDILIZIA DEL LOTTO N. 5.

- Lotto5. Terreni in via Maurina. A571; c.t.; f.31; p.635; p.637; p.641.
- Ad accertamenti e sugli identificativi catastali dei terreni tra di essi contigui a formare il lotto5 non sono rilevate agli atti del Comune delle pratiche edilizie a se stanti, come sottostante è specificato.
- E' da dire a precisazione che, allo stadio del sopralluogo sono osservati sui beni di fgl. 31 part. 635, 637, 641, dei muri in c.a. con funzioni di contenimento e di recinzione con soprastante cancellate metalliche delle quali opere non sono rilevate agli atti comunali delle pratiche edilizie.
- I predetti muri in c.a. di contenimento/recinzione sono a racchiudere una unica proprietà immobiliare che sul posto è mostrata in unico corpo a comprendere le part. 637 e 638, quest'ultima n. 638 è con altra procedura esecutiva come è specificato sottostante.
- All'anzidetta proprietà in unico corpo vi si accede tramite uno solo cancello che è posto sulla part. 638. Vale a dire che per accedere alla part. 637 si deve necessariamente transitare prima sulle part. 638 e part. 636. Quest'ultima part. 636 è posta all'esterno dei muri di recinzione in c.a. ed è a confine con la via Maurina.
- Detto in altri termini. Per accedere alla part. 637 a partire dalla via Maurina si deve necessariamente transitare in sequenza sulla part. 636 e 638 che sono, quest'ultime due, con altra procedura esecutiva es.imm.n. 154/2020.
- La proprietà per l'intera consistenza è in capo al soggetto esecutato femmina [REDACTED] è inteso precisamente dire che tutte le particelle sono di proprietà del soggetto esecutato femmina, anche quelle che sono nell'es.imm.n. 154/2020, vale a dire le part. 636 e 638.

- In particolare è da dire che, allo stadio del sopralluogo è stata osservata entro la part. 637 una cisterna del gas interrata, comunemente richiamato: bombolone del gas, che è di apparente servizio del fabbricato di part. 638.
- Le altre part. 635 e 641 in vendita sono scarpate incolte che scendono verso un fossato e che sono poste a confine dei predetti muri e, al di fuori dei muri stessi che racchiudono solamente le part. 637 e 638 che sono ad esse confinanti.

SITUAZIONE DI REGOLARITA' EDILIZIA DEL LOTTO 5.

- Agli atti non sono emerse pratiche edilizie a se stanti sulla particelle a formare il lotto 5, vale a dire che dei muri in c.a. con funzioni di contenimento terreno e recinzione con soprastante recinzione metallica e del bombolone del gas interrato non sono emerse in atti comunali delle pratiche edilizie.
- Visto e considerato che sul posto è mostrato unico corpo entro muri di contenimento/recinzione delle part. 637 e 638, e che le part. 635 e 641 sono contigue alle predette al di fuori della recinzione, è possibile che le denuncia delle opere edilizie osservate sui beni di questo lotto 5 siano ricomprese con la, o le pratiche edilizie del fabbricato che è edificato sulla part. 638 e che è in vendita con altra procedura esecutiva di es.imm.n. 154/2020 alla quale è rimandato l'accertamento.
- Qualora i manufatti insistenti sul lotto 5, di cui del c.t. al fgl. 31, part. 635, 637 e 641, non risultano denunciati con le pratiche edilizie congiuntamente al fabbricato di part. 638 è ad avviso che è cura di costi e spese onnicomprensive di eventuali oneri e sanzioni dell'aggiudicatario dell'asta di provvedere a denunciare le opere costruite con pratiche edilizie in Comune, anche ed eventualmente quelle occulte e non elencate. Sono fatte salve diverse disposizioni del Giudice.

BENE N° 23 - FONDO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA MAURINA N. SN

- Congiunta lotto 5. Rimanda capitolo stesso di regolarità edilizia del Bene n. 22.

BENE N° 24 - FONDO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA MAURINA N. SN

- Congiunta lotto 5. Rimanda capitolo stesso di regolarità edilizia del Bene n. 22.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 22 - FONDO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA MAURINA N. SN

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

- CAPITOLO CONGIUNTO DI TUTTI I BENI E I LOTTI DELLA CONSULENZA.

- E' precisato che non si hanno notizie di regolamenti condominiali e quote millesimali di proprietà in capo le u.i. che costituiscono gli immobili in vendita.

BENE N° 23 - FONDO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA MAURINA N. SN

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

- CAPITOLO CONGIUNTO DI TUTTI I BENI E I LOTTI DELLA CONSULENZA.

- E' precisato che non si hanno notizie di regolamenti condominiali e quote millesimali di proprietà in capo le u.i. che costituiscono gli immobili in vendita.

BENE N° 24 - FONDO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA MAURINA N. SN

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

- CAPITOLO CONGIUNTO DI TUTTI I BENI E I LOTTI DELLA CONSULENZA.

- E' precisato che non si hanno notizie di regolamenti condominiali e quote millesimali di proprietà in capo le u.i. che costituiscono gli immobili in vendita.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 223, piano T.
LOTTO1-A571-cf-f32, p92, s5. La descrizione è congiunta di altri beni nel medesimo lotto di vendita. DESCRIZIONE GENERALE DEL CONTESTO E CONGIUNTA DI TUTTI I BENI E I LOTTI IN VENDITA. - Gli immobili in vendita nella corrente asta giudiziaria, o meglio detto tutte le unità immobiliari di fabbricati diversi e costituenti i lotti in vendita, sono ubicati nel Comune di Bagnolo Piemonte in provincia di Cuneo e in confine con quella di Torino. - Il territorio del Comune comprende una zona pianeggiante nella quale sorge il capoluogo, e una zona prealpina immediatamente ai piedi di rilievi montuosi. Oltre al concentrico sono centri abitati e frazioni: Villar, Villaretto, Montoso. - Il territorio comunale si estende di poco oltre i 60 kmq. e conta una popolazione che sfiora i 6'000 abitanti. Il capoluogo è situato a 365 metri d'altitudine s.l.m.. I suoi abitanti sono chiamati bagnolesi. - Nelle vicinanze sono i Comuni di Barge e Bibiana e la città di Saluzzo che è una delle sette sorelle della provincia di Cuneo. E' da dire, tuttavia, che Bagnolo P., rispetto alle altre città importanti della provincia di Cuneo, è più vicina a Pinerolo, dista circa 16 km. ed è la più grande città nelle vicinanze e che si trova in provincia di Torino. - Nella zona prealpina del territorio comunale di Bagnolo P. è la località Montoso che è sede di sport invernali con presenza di una modesta stazione sciistica denominata Rucas Ski. In qualsiasi caso la zona offre possibilità a pratiche di scialpinismo e passeggiate con racchette da neve in inverno e, nella stagione estiva delle incantevoli passeggiate escursionistiche, trekking, mountain-bike, durante le quali attività in tutte le stagioni è possibile appagarsi a spettacolare vista sulle pianure del cuneese e del torinese. Sono presenti palestre naturali di roccia, area di lancio per parapendio e un'area Trial park. Particolari rilievi ad esempio: Punta Ostanetta (2375 mt.slm.), e il monte Frioland (2720 mt.slm.). - L'attività prevalente del territorio comunale è dedicata all'agricoltura e alla frutticoltura. Importante attività sono le cave a cielo aperto in prevalenza nella zona di Montoso per l'estrazione della pietra di Bagnolo utilizzata in ambito edilizio; numerosi laboratori sparsi lungo le vie di accesso al paese, con i grossi depositi di blocchi, le attività degli scalpellini a ricavarne prevalentemente le "lose" utilizzate per i tradizionali manti di copertura dei tetti. - Bagnolo Piemonte dista da Cuneo 58 km., Saluzzo Km. 25, Pinerolo km. 16, Torino km. 68, Barge km. 4. - La cittadina è servita in prossimità da strade s.s. e provinciali, autolinee pubbliche, negozi di generi primari e supermercati; farmacie; scuole dalla materna alle medie inferiori; le scuole superiori a Saluzzo km. 25 e Pinerolo km. 18. Stazioni dei Vigili del Fuoco e Carabinieri a Barge km. 4,00. ---o--- LOTTO1. DESCRIZIONE DELLE U.I. IN VENDITA DI BENI N. 1,2,3,4 IN FABBRICATO STESSO CHE FORMANO IL LOTTO N. 1. - Lotto1. Immobili in via Cave 223. A571; c.f.; f.32; p.92, s.5; p.92, s.8; p.92, s.9; p.90, s.1. - Il fabbricato in vendita è unità abitativa con accessori che è contigua ad altre in complesso immobiliare ristrutturato negli anni 2000. Precisamente, le u.i., i beni, che costituiscono il lotto n.1 comprendono un alloggio al p.1 con accessori di locali sgombero al piano terreno e una cantina al piano primo sotterraneo (f.32, p.92 s. 8). Autorimessa al piano terreno (f.32, p.92, s.5). Nel lotto è anche censito al catasto fabbricati un alloggio bilocale al p.t. costituito da due vani e un bagno (f.32, p.92, s. 9); questa u.i., sub. 9, non può coesistere urbanisticamente per il motivo che è di altezza inferiore a mt. 2,70 e quindi non possono costituire vani principali abitabili. Agli atti del Comune tutto il piano terreno è denunciato nelle pratiche edilizie come magazzino. - Nel lotto in vendita è compresa un'area urbana (f. 32, p. 90 s. 1) che sul posto e al sopralluogo giudiziario è costituita da una strada asfaltata che è in parte utilizzata come passaggio pedonale e carraio anche da altri terzi a raggiungere fondi e fabbricati e, in parte è un'area a parcheggio e di manovra. La predetta area urbana è posta al di fuori del muriccio di recinzione che comprende le u.i. di part. 92, sub. 5,8,9 prima descritte e da essa, dall'area urbana, è possibile accedere agli ingressi del fabbricato di fgl. 32 part. 92. - E' precisato che, fgl. 32 part. 92 sub. 1, è un b.c.n.c. anche ad altri terzi aventi diritto.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 92, Sub. 5, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 32, Part.

92, Qualità Ente Urbano

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

Valore di stima del bene: € 8.250,00

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 223, piano S1-T-1.
LOTTO1-A571-cf-f32, p92, s8. La descrizione è congiunta di altri beni in unico corpo nel medesimo lotto di vendita. - Descrizione congiunta del lotto 1. Rimanda al capitolo stesso del Bene n. 1. ---o--- - Il sopralluogo immobili pignorati è capitolo congiunto di tutti i beni e i lotti della consulenza. Rimanda al lotto 1, capitolo stesso del Bene n. 1, nelle note.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 92, Sub. 8, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 32, Part. 92, Qualità Ente UrbanoValore di stima del bene: € 129.322,50
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 223, piano T.
LOTTO1-A571-cf-f32, p92, s9. La descrizione è congiunta di altri beni in unico corpo del medesimo lotto di vendita. - Descrizione congiunta del lotto 1. Rimanda al capitolo stesso del Bene n. 1. ---o--- - Il sopralluogo immobili pignorati è capitolo congiunto di tutti i beni e i lotti della consulenza. Rimanda al lotto 1, capitolo stesso del Bene n. 1, nelle note.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 92, Sub. 9, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 32, Part. 92, Qualità Ente UrbanoValore di stima del bene: € 12.750,00
- **Bene N° 4** - Area urbana ubicata a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave SNC, piano T.
LOTTO1-A571-cf-f32, p90, s1. La descrizione è congiunta di altri beni in unico corpo del medesimo lotto di vendita. - Descrizione congiunta del lotto 1. Rimanda al capitolo stesso del Bene n. 1. ---o--- - Il sopralluogo immobili pignorati è capitolo congiunto di tutti i beni e i lotti della consulenza. Rimanda al lotto 1, capitolo stesso del Bene n. 1, nelle note.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 90, Sub. 1, Categoria F1 al catasto Terreni - Fg. 32, Part. 92, Qualità Ente UrbanoValore di stima del bene: € 2.010,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Garage Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 223, piano T.	11,00 mq	750,00 €/mq	€ 8.250,00	100,00%	€ 8.250,00
Bene N° 2 - Appartamento Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 223, piano S1-T-1.	172,43 mq	750,00 €/mq	€ 129.322,50	100,00%	€ 129.322,50
Bene N° 3 - Appartamento Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 223, piano T.	17,00 mq	750,00 €/mq	€ 12.750,00	100,00%	€ 12.750,00
Bene N° 4 - Area urbana Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave SNC, piano T.	2,68 mq	750,00 €/mq	€ 2.010,00	100,00%	€ 2.010,00

Valore di stima:	€ 152.332,50
------------------	--------------

Valore di stima: € 152.332,50

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Riduzione per immediatezza vendita giudiziaria e assenza garanzia per vizi.	20,00	%

Valore finale di stima: € 122.000,00

STIMA DEL LOTTO N. 1.

- Lotto1. Immobili in via Cave 223. A571; c.f.; f.32; p.92, s.5; p.92, s.8; p.92, s.9; p.90, s.1.

Immobili in unico corpo a costituire fabbricato di abitazione contiguo ad altri.

- 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 con autovettura, stato di manutenzione, conservazione, finitura, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando il valore per metro quadro al lordo dei muri ed 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 di stima.

- Le informazioni a ricercare l'andamento dei prezzi immobiliari nella zona oggetto di interesse, e il prezzo unitario a individuare il più probabile valore di mercato per la vendita giudiziaria, sono state ottenute ad interrogazioni di agenzia immobiliare in attività nei luoghi. Adoperate esplorazioni sulla tela informatica nella quale agenzie del settore immobiliare quali casa.it, immobiliare.it, tecnocasa.it, e altre, offrono pubblicate una panoramica delle richieste monetarie per la vendita di immobili. In ultima analisi è la banca dati dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

- La banca dati delle quotazioni immobiliari dell' AdE, interrogazione dell'ultimo periodo disponibile: anno 2022-semester1, per la provincia di Cuneo, Comune di Bagnolo Piemonte, nella fascia di zona Suburbana/Borgata Villar, codice zona E4, microzona catastale n. 3, tipologia prevalente abitazioni civili, destinazione residenziale, osserva i seguenti valori di mercato per superfici lorde e di stato conservativo normale: Abitazioni civili min.€. 750 max.€. 1100; abitazioni di tipo economico min.€. 610 max.€. 900; box min.€.425 max.€. 620; ville e villini min.€. 780 max.€. 1150.

- Del lotto in vendita è ritenuta appropriata per questo immobile l'abitazione di tipo economico che, nel periodo di mercato considerato dell' OMI-AdE mostra valori di min. €. 610 e max €. 900, il prezzo unitario assegnabile a congruità per i locali abitativi è di 750,00 €/mq. che corrisponde all'incirca alla media del min. e max, a ridurre a tipologie degli accessori.

- E' precisato che, il prezzo unitario per la stima è vagliato e ponderato a che il pt. e il p.1 non sono collegati con scala dall'interno e che, nel prezzo unitario applicato per la stima del fabbricato sono considerate comprese le pertinenze e le aree libere esclusive.

- E' precisato che, in qualsiasi caso le detrazioni adoperate per pratiche edilizie e i costi di regolarizzazione non possono essere calcolate con precisioni assolute. Dunque, i prezzi applicati e a detrazioni devono essere considerati dall'aggiudicatario dell'asta senza ostenti di conguagli. Sono fatte salve diverse disposizioni del Giudice.

---o---

- Ritenendo congruo il prezzo di vendita non si trattengono ulteriori deprezzamenti in capo gli immobili del lotto in vendita in ordini di comprese pratiche edilizie con relativi oneri e sanzioni, accise, spese tecniche e, degli adeguamenti degli impianti alle vigenti normative e da altri vizi di varie nature, i costi monetari si intendono compresi entro la riduzione del 20% sopra applicata e, in qualsiasi caso inoppugnabile e senza ostenti di conguagli da eventuali riduzioni e/o maggiorazioni di prezzi derivanti da vizi.

- E' dichiarato il valore immobiliare di stima degli immobili pignorati, arrotondato e richiedibile per asta giudiziaria, al prezzo pari a 122'000,00 €. Diconsi EuroCENTOVENTIDUEMILA/00.

LOTTO 2

- **Bene N° 5** - Fabbricato rurale ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Maurina n. SN, piano S2-S1-T-1. LOTTO2-A571-cf-f31, p639, s1. La descrizione è congiunta di altri beni nel medesimo lotto di vendita. DESCRIZIONE GENERALE DEL CONTESTO E CONGIUNTA DI TUTTI I BENI E I LOTTI IN VENDITA. - Le descrizione generale del contesto è congiunta di tutti i beni e i lotti in vendita ed è rimandata al capitolo stesso di Dati generali e ubicazione del Bene n. 1 del lotto 1. ---o--- LOTTO2. DESCRIZIONE DELLE U.I. IN VENDITA CHE IN UNICO CORPO COSTITUISCONO IL FABBRICATO DEL LOTTO N. 2. - E' da dire a premessa che il fabbricato è una casa di abitazione rurale con annesso magazzino agricolo concessi di edificazione con atto di vincolo al mantenimento della destinazione d'uso. Dettagli in merito sono rimandati al capitolo di regolarità edilizia. - Il lotto è ubicato nella toponomastica del Comune di Bagnolo Piemonte in via Maurina, situato in area agricola e distaccato, tuttavia nelle vicinanze, della strada a maggiore scorrimento di via Cave, il complesso in vendita dista circa due chilometri dal centro urbano del Comune. - La costruzione è a nuovo di epoca anni 2000, è libero su quattro lati e con apprezzabile area a giardino pertinenziale esclusiva e recintata. - Costituito di quattro piani: due entro terra e due fuori terra. Al piano secondo sotterraneo è una cantina. Al piano primo sotterraneo è l'autorimessa e locali accessori. Al piano terreno sono disposti i locali a giorno e di servizio. Al piano primo sono camere a letto e di servizio. - E' di ottime finiture sia all'esterno cha all'interno. Nell'insieme è di gradevole presenza. - All'esterno il fabbricato è tinteggiato. La superficie libera del lotto a giardino è recintata e dispone anche entro l'area dei muri di contenimento terreno a costituire viabilità interna carraia e pedonale a partire da un ingresso esterno costituito da un cancello in ferro. Il sedime della viabilità interna è inghiaata, una parte dell'area di manovra innanzi la parete libera del primo piano interrato ove è l'ingresso all'autorimessa è a selciato sistemato con blocchetti a pavé in cemento. Buona parte dei muri di contenimento e recinzione sono rivestiti in pietre e sono sormontati da cancellate metalliche di protezione. Il giardino a prato verde è impreziosito da flora di tipica da ornamento, tuttavia senza troppi eccessi. - All'interno è una buona disposizione dei locali. L'insieme dell'abitazione è di gradevole presenza e con ottime finiture. I locali accessori dei piani interrati sono finiti con pavimenti, intonaci e pareti tinteggiate, serramenti di buona fattura, impianti tecnologici principali funzionanti. I locali principali di abitazione a giorno sono disposti al piano terreno e costituiti: all'ingresso da uno spazioso soggiorno e un locale a cucina che è diviso da un ampio varco murario, vale a dire senza un infisso interno; un disimpegno separa i predetti locali da un funzionale w.c.-bagno e una scala di accesso ai piani sotterranei. A raggiungere il piano primo è una scala realizzata in acciaio e a vista posta nel vano a soggiorno. Al piano primo la scala giunge a un disimpegno che organizza l'ingresso a due camere, un bagno, un locale accessorio/sottotetto che di fatto al sopralluogo è stato visto adibito a camera, e un balcone che è stato chiuso a veranda con degli infissi e vetri. ---o--- - Il sopralluogo immobili pignorati è capitolo congiunto di tutti i beni e i lotti della consulenza. Rimanda al lotto 1, capitolo stesso del Bene n. 1, nelle note.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 639, Sub. 1, Categoria A7 al catasto Terreni - Fg. 31, Part. 639, Qualità Ente Urbano

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

Valore di stima del bene: € 349.551,95

- Bene N° 6** - Garage ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Maurina n. SN, piano S1.
 LOTTO2-A571-cf-f31, p639, s2. La descrizione è congiunta di altri beni in unico corpo nel medesimo lotto di vendita. - Descrizione congiunta del lotto 2. Rimanda al capitolo stesso del Bene n. 5. ---o--- - Il sopralluogo immobili pignorati è capitolo congiunto di tutti i beni e i lotti della consulenza. Rimanda al lotto 1, capitolo stesso del Bene n. 1, nelle note.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 31, Part. 639, Sub. 2, Categoria C6 al catasto Terreni - Fig. 31, Part. 639, Qualità Ente Urbano
 Valore di stima del bene: € 16.887,50
- Bene N° 7** - Magazzino ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Maurina n. SN, piano S1.
 LOTTO2-A571-cf-f31, p639, s3. La descrizione è congiunta di altri beni in unico corpo nel medesimo lotto di vendita. - Descrizione congiunta del lotto 2. Rimanda al capitolo stesso del Bene n. 5. ---o--- - Il sopralluogo immobili pignorati è capitolo congiunto di tutti i beni e i lotti della consulenza. Rimanda al lotto 1, capitolo stesso del Bene n. 1, nelle note.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 31, Part. 639, Sub. 3, Categoria C2 al catasto Terreni - Fig. 31, Part. 639, Qualità Ente Urbano
 Valore di stima del bene: € 31.738,85
- Bene N° 8** - Area urbana ubicata a Bagnolo Piemonte (CN) - via Maurina n. SN, piano T.
 LOTTO2-A571-cf-f31, p640. La descrizione è congiunta di altri beni in unico corpo nel medesimo lotto di vendita. - Descrizione congiunta del lotto 2. Rimanda al capitolo stesso del Bene n. 5. ---o--- - Il sopralluogo immobili pignorati è capitolo congiunto di tutti i beni e i lotti della consulenza. Rimanda al lotto 1, capitolo stesso del Bene n. 1, nelle note.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 31, Part. 640, Categoria F1 al catasto Terreni - Fig. 31, Part. 640, Qualità Ente Urbano
 Valore di stima del bene: € 878,15

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Fabbricato rurale Bagnolo Piemonte (CN) - via Maurina n. SN, piano S2-S1-T-1.	362,23 mq	965,00 €/mq	€ 349.551,95	100,00%	€ 349.551,95
Bene N° 6 - Garage Bagnolo Piemonte (CN) - via Maurina n. SN, piano S1.	17,50 mq	965,00 €/mq	€ 16.887,50	100,00%	€ 16.887,50
Bene N° 7 - Magazzino Bagnolo Piemonte (CN) - via Maurina n. SN, piano S1.	32,89 mq	965,00 €/mq	€ 31.738,85	100,00%	€ 31.738,85
Bene N° 8 - Area urbana Bagnolo Piemonte (CN) - via Maurina n. SN, piano T.	0,91 mq	965,00 €/mq	€ 878,15	100,00%	€ 878,15
				Valore di stima:	€ 399.056,45

Valore di stima: € 399.056,45

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Riduzione per immediatezza vendita giudiziaria e assenza garanzia per vizi.	25,00	%

Valore finale di stima: € 299.000,00

STIMA DEL LOTTO N. 2.

- Lotto2. Immobili in via Maurina. A571; c.f.; f.31; p.639 s.1; p.639, s.2; p.639, s.3; p.640.

Immobili in unico corpo a costituire fabbricato di abitazione rurale libero su quattro lati.

- 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 con autovettura, stato di manutenzione, conservazione, finitura, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando il valore per metro quadro al lordo dei muri ed 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 di stima.

- Le informazioni a ricercare l'andamento dei prezzi immobiliari nella zona oggetto di interesse, e il prezzo unitario a individuare il più probabile valore di mercato per la vendita giudiziaria, sono state ottenute ad interrogazioni di agenzia immobiliare in attività nei luoghi. Adoperate esplorazioni sulla tela informatica nella quale agenzie del settore immobiliare quali casa.it, immobiliare.it, tecnocasa.it, e altre, offrono pubblicate una panoramica delle richieste monetarie per la vendita di immobili. In ultima analisi è la banca dati dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

- La banca dati delle quotazioni immobiliari dell' AdE, interrogazione dell'ultimo periodo disponibile: anno 2022-semester1, per la provincia di Cuneo, Comune di Bagnolo Piemonte, nella fascia di zona Suburbana/Borgata Villar, codice zona E4, microzona catastale n. 3, tipologia prevalente abitazioni civili, destinazione residenziale, osserva i seguenti valori di mercato per superfici lorde e di stato conservativo normale: Abitazioni civili min.€. 750 max.€. 1100; abitazioni di tipo economico min.€. 610 max.€. 900; box min.€.425 max.€. 620; ville e villini min.€. 780 max.€. 1150. E' osservato che, nelle zone agricole del territorio comunale i valori medi per le abitazioni civili, e quelli di ville e villini, sono uguali a quelli della zona suburbana/borgata Villar.

- Del lotto in vendita è ritenuta appropriata la categoria ville e villini è che, nel periodo di mercato considerato dell' OMI-AdE con min €. 780 e max €. 1150. Il prezzo unitario attribuibile e assegnato a questo fabbricato a congruità per i locali abitavi è la media del valore min. e max che è di 965,00 €/mq., a ridurre a tipologie degli accessori, come specificato nel conteggio sottostante. Del predetto valore unitario applicato è tenuto conto che il fabbricato è a destinazione di abitazione rurale e non residenziale civile.

- L'area libera scoperta è valutata al prezzo unitario di 12'325,00 €/Ha per la coltura di Prato, come riscontrato di fatto al sopralluogo ordinato e sfalciato, prezzo unitario che è dedotto dalle tabelle dei valori agricoli medi della Provincia di Cuneo pubblicati dell'AdE, annualità 2021, dati pronunciamento commissione provinciale n. 2 del 21/12/2020.

- E' precisato che, sono stati osservati i valori unitari applicati ad un lotto complesso di fabbricato, accessori e terreno pertinenziale che è contiguo a quello di questa procedura esecutiva, l'es. imm.n. 154/2020, perizia redatta in data 21/03/2021. Applicati: Abitazioni 1'500,00 €/mq.; autorimessa 400,00 €/mq.; terreno strada

1,00 €/mq. Il valore di stima dell'immobile €. 506'478,00, deprezzato di oneri di regolarizzazione urbanistica €. 153'500,00, valore finale di stima arrotondato per asta giudiziaria €. 353'000,00. E' osservato che, l'immobile simile stimato con es.imm.n. 154/2020 possiede anche la destinazione d'uso rurale con atto di vincolo di mantenimento d'uso e, difformità in parte da ripristinare allo stato di progetto e in parte da sanare. Detto ciò, è osservato che la riduzione per l'incidenza degli oneri di regolarizzazione urbanistica sono stati applicati in circa il 30% del valore stimato e ad esso detratti; per questa stima, come si vedrà in seguito e nel calcolo sottostante, la riduzione è applicata nel 20% del valore stimato, per il motivo che non è certa l'aggiudicazione all'asta ad un soggetto avente i requisiti di imprenditore agricolo, oppure non in possesso dei requisiti di i.a. In appresso sono ulteriori motivazioni.

- E' precisato che, in qualsiasi caso le detrazioni adoperate per pratiche edilizie e i costi di regolarizzazione non possono essere calcolate con precisioni assolute. Dunque, i prezzi applicati e a detrazioni devono essere considerati dall'aggiudicatario dell'asta senza ostenti di conguagli. Sono fatte salve diverse disposizioni del Giudice.

NOTE PARTICOLARI ALLA STIMA DEL LOTTO N. 2.

- Della stima di questo fabbricato in vendita devono essere ribadite e considerate, come già espresse in altri capitoli della consulenza, delle particolarità come in appresso è specificato.

- Trattasi di un fabbricato concesso a costruirsi come abitazione rurale e non di civile abitazione, dunque la concessione edilizia rilasciata dal Comune è a titolo gratuito, vale a dire che non sono stati esposti gli oneri. Condizione che potrebbe avere continuità di destinazione d'uso rurale qualora l'aggiudicatario dell'asta è in possesso dei requisiti di imprenditore agricolo; diversamente, per un soggetto senza i requisiti di i.a. dovrà per cause di forze maggiori esporre gli oneri per il cambio di destinazione d'uso da agricolo a residenziale.

- E' anche da dire che, visto e considerato che l'immobile in oggetto presenta opere difformi rispetto al progetto originario in atti, gli illeciti edilizi riscontrati al fabbricato potrebbero essere trattati diversamente qualora l'aggiudicatario dell'asta è soggetto in possesso dei requisiti di imprenditore agricolo oppure, è soggetto non in possesso dei requisiti di i.a.. Vale a dire che, un soggetto in possesso dei requisiti di i.a., riorganizzando gli spazi tra locali abitativi e quelli strumentali all'azienda, potrebbe essere più facilitato a regolarizzare la volumetria di fatto dell'immobile e con minori costi rispetto ad un soggetto che non è in possesso dei requisiti di i.a., ad esempio per il motivo che al soggetto agricoltore gli spazi dei locali strumentali non sono conteggiati come cubatura abitativa; diversamente un soggetto senza i requisiti di i.a. dovrà in parte rimuovere le opere illecite e ripristinare il fabbricato come allo stato di progetto ed in parte, e ove possibile, sanare le opere secondo la normativa vigente. In qualsiasi caso e all'attualità non è possibile stabilire con precisione l'ammontare degli oneri e delle sanzioni senza una dettagliata progettazione, certo è che ammonteranno a migliaia di euro e che potranno accrescere ad oltre alcune decine di migliaia di euro. In oltre sono ancora da conteggiarsi le spese di pratiche tecniche occorrenti e necessarie.

---o---

- Ritenendo congruo il prezzo di vendita non si trattengono ulteriori deprezzamenti in capo gli immobili del lotto in vendita in ordini di comprese pratiche edilizie con relativi oneri e sanzioni, accise, spese tecniche e, degli adeguamenti degli impianti alle vigenti normative e da altri vizi di varie nature, i costi monetari si intendono compresi entro la riduzione del 20% sopra applicata e, in qualsiasi caso inoppugnabile e senza ostenti di conguagli da eventuali riduzioni e/o maggiorazioni di prezzi derivanti da vizi e, indipendentemente dall'eventualità a che l'aggiudicatario dell'asta è in possesso o meno dei requisiti di imprenditore agricolo. Sono fatte salve diverse valutazioni del Giudice.

- E' dichiarato il valore immobiliare di stima degli immobili pignorati €. 299'292,34, arrotondato e richiedibile per asta giudiziaria, al prezzo pari a 299'000,00 €. Diconsi EuroDUECENTONOVANTANOVEMILA/00.

LOTTO 3

- **Bene N° 9** - Locale commerciale ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - [REDACTED] piano T. LOTTO3-A571-cf-f18, p94, s1. La descrizione è congiunta di altri beni nel medesimo lotto di vendita. DESCRIZIONE GENERALE DEL CONTESTO E CONGIUNTA DI TUTTI I BENI E I LOTTI IN VENDITA. - Le descrizione generale del contesto è congiunta di tutti i beni e i lotti in vendita ed è rimandata al capitolo stesso di Dati generali e ubicazione del Bene n. 1 del lotto 1. ---o--- LOTTO3. DESCRIZIONE DELLE U.I. IN VENDITA CHE IN UNICO CORPO COSTITUISCONO IL FABBRICATO DEL LOTTO N. 3. - Lotto costituito da intero stabile da cielo a terra che è contiguo ad altri di terzi e ubicato in fronte alla piazza principale del paese, la [REDACTED] sede della Chiesa cattolica e della isolata torre campanaria. Situato nel centro storico e in posizione cruciale del paese. - Della data precisa della costruzione non è stato possibile risalire, tuttavia agli atti del catasto le planimetrie recano la data di redazione e presentazione nell'anno 1940. E' un fabbricato vetusto del quale agli atti del Comune è una pratica edilizia presentata nell'anno 1963 per la richiesta di sopraelevazione del tetto. Altra pratica successiva per ristrutturazione non ha avuto seguito. - L'intero stabile in vendita è in evidente stato di inutilizzo da tempo indeterminato. - Il fabbricato è composto di singole u.i. disposte in un piano interrato e di tre fuori terra. Al piano interrato sono delle cantine, che occupano in estensione solo in parte della superficie di quella che soprastante è coperta dai piani superiori, e alle quali si accede da unico accesso dall'esterno e dal cortile interno comune ad altri terzi tramite una scala; è precisato che è il cortile interno che è comune ad altri terzi e non la scala che consente accesso alle cantine. Al piano terreno è un locale commerciale con accesso diretto dalla pubblica [REDACTED] e, il retro bottega sono degli accessori al predetto locale principale ai quali si accede anche dal cortile interno comune ad altri terzi, come sottostante è a maggiori dettagli. Ai piani superiori, ai piani primo e secondo, sono un alloggio per ogni piano ai quali alla data del sopralluogo è stato possibile accedere dall'ingresso del fabbricato di part. 95 che è posto affacciato la pubblica [REDACTED] e, dall'interno a raggiungere il piano primo e a percorrere un balcone che è prospiciente il cortile interno in comunione con altri; maggiori dettagli alla voce di precisazioni. - Il locale commerciale al piano terreno possiede l'ingresso principale fronteggiante la [REDACTED] ad evidenze sul posto e ad informazioni era un tempo adibito a panetteria per la produzione e vendita diretta. L'anzidetta condizione è mostrata nel locale di retro bottega adibito a pastino per la presenza di un forno a legna realizzato in muratura in opera, il manufatto è esteso sul piano ed è di notevoli dimensioni a occupare buona parte di superficie dell'ambiente. E' precisato che allo stadio del sopralluogo il locale a negozio, o meglio detto il suo retro bottega ad essa direttamente collegato, è stato trovato con la porta che accede al pastino occlusa murata. Dal locale a pastino è dato accesso ad altro ambiente adibito a spogliatoio e, a proseguire in oltre è un locale di deposito. Il locale a pastino e forno che era adibito alla produzione del pane e i suoi accessori hanno anche ingresso tramite delle porte rivolte verso l'esterno e al vicolo che diparte da [REDACTED] è confinante con l'immobile in vendita e si sviluppa su particelle catastali di terzi. E' da dire inoltre che il locale di deposito al p.t., al quale dall'interno si accede dal locale spogliatoio, possiede un accesso dall'area interna al vicolo e tramite una porta basculante in metallo tipica per autorimesse. - Gli alloggi del piano primo e secondo piano fruiscono di affacci diretti su [REDACTED] altri sono rivolti verso il vicolo che diparte dalla piazza stessa e, altri ancora sono orientati verso il cortile interno. - All'alloggio del piano primo vi si accede attraversando un balcone posto al piano primo sulla proprietà di altri terzi e che è, il balcone, prospiciente il cortile interno comune con altri terzi. L'ingresso è volto ad un locale a soggiorno con angolo a cucina, dal quale vano è concesso direttamente accesso tramite porte ad altre due distinte camere, vale a dire che i tre vani sono posti di filata e tra essi comunicanti senza interposti disimpegni. Sul balcone prospiciente il cortile interno comune sono presenti due w.c. ai quali si accede direttamente dal balcone stesso. Al piano primo è ancora un'ampia camera alla quale è possibile entrarvi solo dal balcone, e non da altre porte direttamente dall'interno degli altri vani dell'alloggio. La camera affaccia di aria e luce tramite porta di un piccolo poggiatesta e rivolte al vicolo. Dall'interno della predetta camera è dato accesso ad una legnaia, così censita pregressa a catasto, che è posta soprastante il locale di deposito del p.t. - All'alloggio del piano secondo vi si accede da una scala esterna che diparte dal balcone del piano primo e che è prospiciente al cortile interno. La porta d'ingresso è in simmetria verticale con quella del piano primo e accede ad un corridoio a disimpegno di tre vani. Uno dei vani è a soggiorno con angolo a cucina. Da uno degli altri due vani è concesso accesso diretto ad un disimpegno

di un'altra camera e di un w.c.-bagno. Sul balcone prospiciente il cortile interno comune sono due locali a ripostiglio ai quali è possibile accedere solamente dal balcone stesso. ---o--- - Il sopralluogo immobili pignorati è capitolo congiunto di tutti i beni e i lotti della consulenza. Rimanda al lotto 1, capitolo stesso del Bene n. 1, nelle note.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 94, Sub. 1, Categoria C1 al catasto Terreni - Fg. 18, Part. 94, Qualità Ente Urbano

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

Valore di stima del bene: € 44.370,00

- Bene N° 10** - Laboratorio artigianale ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - P.zza San Pietro n. 2A, piano T. LOTTO3-A571-cf-f18, p94, s2, graffato f18, p781, s1. La descrizione è congiunta di altri beni in unico corpo nel medesimo lotto di vendita. - Descrizione congiunta del lotto 3. Rimanda al capitolo stesso del Bene n. 9. ---o--- - Il sopralluogo immobili pignorati è capitolo congiunto di tutti i beni e i lotti della consulenza. Rimanda al lotto 1, capitolo stesso del Bene n. 1, nelle note.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 94, Sub. 2, Categoria C3, Graffato Part. 781, sub. 1. al catasto Terreni - Fg. 18, Part. 94, Qualità Ente Urbano - Fg. 18, Part. 781, Qualità Ente UrbanoValore di stima del bene: € 30.702,00
- Bene N° 11** - Appartamento ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - [REDACTED] piano S1-1. LOTTO3-A571-cf-f18, p94, s3, graffato f18, p781, s2. La descrizione è congiunta di altri beni in unico corpo nel medesimo lotto di vendita. - Descrizione congiunta del lotto 3. Rimanda al capitolo stesso del Bene n. 9. ---o--- - Il sopralluogo immobili pignorati è capitolo congiunto di tutti i beni e i lotti della consulenza. Rimanda al lotto 1, capitolo stesso del Bene n. 1, nelle note.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 94, Sub. 3, Categoria A4, Graffato Part. 781, sub. 2. al catasto Terreni - Fg. 18, Part. 94, Qualità Ente Urbano - Fg. 18, Part. 781, Qualità Ente UrbanoValore di stima del bene: € 75.314,70
- Bene N° 12** - Appartamento ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - [REDACTED] piano 1-2. LOTTO3-A571-cf-f18, p94, s4, graffato f18, p781, s3. La descrizione è congiunta di altri beni in unico corpo nel medesimo lotto di vendita. - Descrizione congiunta del lotto 3. Rimanda al capitolo stesso del Bene n. 9. ---o--- - Il sopralluogo immobili pignorati è capitolo congiunto di tutti i beni e i lotti della consulenza. Rimanda al lotto 1, capitolo stesso del Bene n. 1, nelle note.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 94, Sub. 4, Categoria A4, Graffato Part. 781, sub. 3. al catasto Terreni - Fg. 18, Part. 94, Qualità Ente Urbano - Fg. 18, Part. 781, Qualità Ente UrbanoValore di stima del bene: € 74.155,60

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 9 - Locale commerciale Bagnolo Piemonte (CN) - [REDACTED] piano T.	52,20 mq	850,00 €/mq	€ 44.370,00	100,00%	€ 44.370,00
Bene N° 10 - Laboratorio artigianale Bagnolo Piemonte (CN) - P.zza San Pietro	36,12 mq	850,00 €/mq	€ 30.702,00	100,00%	€ 30.702,00

n. 2A, piano T.					
Bene N° 11 - Appartamento Bagnolo Piemonte (CN) - [REDACTED] [REDACTED] piano S1- 1.	112,41 mq	670,00 €/mq	€ 75.314,70	100,00%	€ 75.314,70
Bene N° 12 - Appartamento Bagnolo Piemonte (CN) - [REDACTED] [REDACTED] piano 1-2.	110,68 mq	670,00 €/mq	€ 74.155,60	100,00%	€ 74.155,60
				Valore di stima:	€ 224.542,30

Valore di stima: € 224.542,30

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Riduzione per lo stato di degrado dell'immobile.	20,00	%
Riduzione per immediatezza vendita giudiziaria e assenza garanzia per vizi.	10,00	%

Valore finale di stima: € 157.000,00

STIMA DEL LOTTO N. 3.

- Lotto3. Immobili in [REDACTED] A571; c.f.; f.18; p.94, s.1; p.94, s.2, graffato p.781, s.1; p.94, s.3, graffato p.781, s.2; p.94, s.4, graffato p.781,s.3.

Immobili in unico corpo a costituire intero fabbricato di abitazione civile complesso di numero due appartamenti, un locale commerciale, e accessori.

- 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 con autovettura, stato di manutenzione, conservazione, finitura, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando il valore per metro quadro al lordo dei muri ed 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 di stima.

- Le informazioni a ricercare l'andamento dei prezzi immobiliari nella zona oggetto di interesse, e il prezzo unitario a individuare il più probabile valore di mercato per la vendita giudiziaria, sono state ottenute ad interrogazioni di agenzia immobiliare in attività nei luoghi. Adoperate esplorazioni sulla tela informatica nella quale agenzie del settore immobiliare quali casa.it, immobiliare.it, tecnocasa.it, e altre, offrono pubblicate una panoramica delle richieste monetarie per la vendita di immobili. In ultima analisi è la banca dati dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

- La banca dati delle quotazioni immobiliari dell' AdE, interrogazione dell'ultimo periodo disponibile: anno 2022-semester1, per la provincia di Cuneo, Comune di Bagnolo Piemonte, nella fascia di zona Centrale/Centro urbano, codice zona B1, microzona catastale n. 1, tipologia prevalente abitazioni civili, destinazione

residenziale, osserva i seguenti valori di mercato per superfici lorde e di stato conservativo normale: Abitazioni civili min.€. 780 max.€. 1150; abitazioni di tipo economico min.€. 670 max.€. 970; box min.€. 475 max.€. 710; ville e villini min.€. 870 max.€. 1300. Per quanto riguarda la destinazione commerciale osserva i seguenti valori di mercato per superfici lorde e di stato conservativo normale: Magazzini min.€. 425 max 620; negozi min.€. 850 max.€. 1250.

- E' da dire che, l'intero fabbricato non può essere considerato di stato conservativo normale; i motivi sono attribuiti a che l'intero edificio è in stato di abbandono da tempo indeterminato e gli evidenti degradi non rendono possibile alloggiarlo nell'immediato, in qualsiasi caso non prima di eseguirvi degli interventi di ristrutturazioni e rinnovamenti.

- Tuttavia, la posizione del fabbricato è osservata in ottima posizione urbanistica, è ubicato nel centro storico della cittadina. Il fabbricato è confinante e affaccia alla piazza principale del paese, la [REDACTED] con la chiesa monumentale e, in posizione staccata e al centro del piazzale, la torre campanaria a emblema dell'urbe. La piazza è sede del mercato settimanale cittadino con presenza di ala coperta mercatale. E' la piazza principale sede di incontro delle celebrazioni di maggiore interesse e di vita sociale del paese; vi si affacciano, tra le altre attività, locali commerciali a bar e a ristoranti.

- E' constatato che, l'immobile intero stesso e nell'atto notarile di provenienza è stato compravenduto nell'anno 2010 al prezzo di euro 250'000,00. Dello stato conservativo dell'immobile all'epoca dell'ultima compravendita non è dato a sapere.

- Del lotto in vendita sono ritenuti appropriati di applicazione i valori unitari minimi dell'OMI-AdE che, per abitazioni di tipo economico indica min. 670 €/mq. lordi, per laboratorio min.€. 425 (è precisato che il prezzo unitario del laboratorio è indicato 850 €/mq. come per il negozio, tuttavia è applicato coefficiente di riduzione superficie 0,50 per ottenere la superficie convenzionale), negozi min.€. 850; fermo restando le consuete riduzioni per gli accessori, come indicati nel sottostante prospetto di calcolo.

- La posizione urbanistica è il presupposto dominante di appetibilità all'acquisto dell'immobile. In qualsiasi caso, l'evidente condizione di abbandono e lo stato di degrado generale riscontrato allo stabile, l'impossibilità di essere utilizzato e abitato nell'immediato, considerata la manifesta necessità di interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione di particolare attenzione al tetto, ribadito che i prezzi unitari dell'omi-AdE sono riferiti a immobili in condizioni di stato conservativo normali, per questi motivi al valore stimato ottenuto con il già prezzo unitario minimo osservato all'omi-AdE è ritenuto opportuno applicare una riduzione per il degrado del 10% e, di ulteriore riduzione del 10% per immediatezza vendita giudiziaria e assenza di garanzia per vizi. Sono fatte salve diverse considerazioni e valutazioni del Giudice.

---o---

- Ritenendo congruo il prezzo di vendita non si trattengono ulteriori deprezzamenti in capo gli immobili del lotto in vendita in ordini di comprese pratiche edilizie con relativi oneri e sanzioni, accise, spese tecniche e, degli adeguamenti degli impianti alle vigenti normative e da altri vizi di varie nature, i costi monetari si intendono compresi entro la riduzione del 10% + 10 % sopra applicata e, in qualsiasi caso inoppugnabile da eventuali riduzioni e/o maggiorazioni di prezzi derivanti da vizi. Sono fatte salve diverse considerazioni e valutazioni del Giudice.

- E' dichiarato il valore immobiliare di stima degli immobili pignorati, arrotondato e richiedibile per asta giudiziaria, al prezzo pari a 157'000,00 €. Diconsi EuroCENTOCINQUANTASETTEMILA/00.

LOTTO 4

- **Bene N° 13** - Appartamento ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 175, piano T. LOTTO4-A571-cf-f32, p809, s2. La descrizione è congiunta di altri beni nel medesimo lotto di vendita. DESCRIZIONE GENERALE DEL CONTESTO E CONGIUNTA DI TUTTI I BENI E I LOTTI IN VENDITA. - Le descrizione generale del contesto è congiunta di tutti i beni e i lotti in vendita ed è rimandata al capitolo stesso di Dati generali e ubicazione del Bene n. 1 del lotto 1. ---o--- LOTTO4. DESCRIZIONE DELLE U.I.

COSTITUENTI INTERO DI IMMOBILI IN VENDITA DEL LOTTO N. 4. - Il lotto 4 è costituito da fabbricati di intera consistenza e di terreni, l'insieme del complesso immobiliare è in unico corpo. Distanza circa 1,5 Km. dal centro urbano di Bagnolo P.te. - L'immobile di intera consistenza e libero su quattro lati, f. 32 p. 809 tutti i subalterni, è un fabbricato di abitazione rurale con annesso magazzino. Di fatto e sul posto è stato osservato che il magazzino al piano rialzato, o piano terreno come censito agli atti catastali, è piuttosto un alloggio speculare a quello del piano primo, è realizzato illecito nella disposizione interna e di destinazione d'uso. Così come il piano secondo sottotetto il quale, in luogo di spazio tecnico a cellura come rappresentato sul progetto, al sopralluogo è stato osservato tramezzato e rifinito ad ottenere dei locali di tipo accessori. Dettagli al capitolo di regolarità edilizia. - Ognuno degli alloggi speculari, al p.t. e p.1, sono collegati da un vano scala comune e così composti: quattro vani abitabili di cui uno a cucina, un w.c.-bagno, distinti balconi su tre lati. L'ingresso è diretto ad uno dei vani a soggiorno. - Al piano interrato è una sola autorimessa e altri locali accessori: cantina, sgombero, cantina, centrale termica. - Il fabbricato nel complesso è di gradevole presenza e in buono stato conservativo sia all'esterno che all'interno. - Altri fabbricati in c.a. prefabbricati costruiti contigui e di filata, nel loro insieme liberi su quattro lati, appaiono un magazzino agricolo e una tettoia agricola aperta. A catasto f. 32 p. 808 s. 2 e s. 3. Gli immobili osservano tipici capannoni prefabbricati, non sono tinteggiati, e non possiedono opere di finiture di particolari rilievi. ---o--- - Il sopralluogo immobili pignorati è capitolo congiunto di tutti i beni e i lotti della consulenza. Rimanda al lotto 1, capitolo stesso del Bene n. 1, nelle note.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 809, Sub. 2, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 32, Part. 809, Qualità Ente Urbano

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

Valore di stima del bene: € 52.830,00

- **Bene N° 14** - Appartamento ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 175, piano S1-1-2. LOTTO4-A571-cf-f32, p809, s3. La descrizione è congiunta di altri beni nel medesimo lotto di vendita. - Descrizione congiunta del lotto 4. Rimanda al capitolo stesso del Bene n. 13. ---o--- - Il sopralluogo immobili pignorati è capitolo congiunto di tutti i beni e i lotti della consulenza. Rimanda al lotto 1, capitolo stesso del Bene n. 1, nelle note.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 809, Sub. 3, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 32, Part. 809, Qualità Ente Urbano
Valore di stima del bene: € 160.485,00
- **Bene N° 15** - Garage ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 175, piano S1. LOTTO4-A571-cf-f32, p809, s4. La descrizione è congiunta di altri beni nel medesimo lotto di vendita. - Descrizione congiunta del lotto 4. Rimanda al capitolo stesso del Bene n. 13. ---o--- - Il sopralluogo immobili pignorati è capitolo congiunto di tutti i beni e i lotti della consulenza. Rimanda al lotto 1, capitolo stesso del Bene n. 1, nelle note.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 809, Sub. 4, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 32, Part. 809, Qualità Ente Urbano
Valore di stima del bene: € 16.875,00
- **Bene N° 16** - Magazzino ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 175, piano T. LOTTO4-A571-cf-f32, p808, s2. La descrizione è congiunta di altri beni nel medesimo lotto di vendita. - Descrizione congiunta del lotto 4. Rimanda al capitolo stesso del Bene n. 13. ---o--- - Il sopralluogo immobili pignorati è capitolo congiunto di tutti i beni e i lotti della consulenza. Rimanda al lotto 1, capitolo stesso del Bene n. 1, nelle note.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 808, Sub. 2, Categoria C2 al catasto Terreni - Fg. 32, Part. 808, Qualità Ente Urbano
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 132.912,00

STIMA FABBRICATI STRUMENTALI DI AZIENDA:

MAGAZZINO AGRICOLO E TETTOIA AGRICOLA – FGL. 32, PART. 808.

- La banca dati delle quotazioni immobiliari dell' AdE, interrogazione dell'ultimo periodo disponibile: anno 2022-semester1, per la provincia di Cuneo, Comune di Bagnolo Piemonte, nella fascia di zona Suburbana/Borgata Villar, codice zona E4, microzona catastale n. 3, tipologia prevalente abitazioni civili, destinazione produttiva, osserva i seguenti valori di mercato per superfici lorde e di stato conservativo normale: Capannoni tipici min.€. 335 max.€. 475; laboratori min.€. 380 max.€. 570. E' osservato che, nelle zone agricole del territorio comunale i valori medi per capannoni tipici e laboratori non sono disponibili, tuttavia la Borgata Villar è nelle vicinanze.

- Il magazzino e la tettoia agricola non possiedono impianti tecnologici di particolari attenzioni. Le strutture sono in c.a. prefabbricate e in buono stato conservativo. I capannoni sono a destinazione d'uso agricola e non commerciale. E' ritenuto congruo applicare i prezzi unitari come sotto è specificato.

- Del magazzino agricolo in vendita è appropriato un prezzo unitario inferiore alla media tra il min. e max. osservato sull'omi-AdE, è ritenuto appropriato €. 360,00 €/mq.

- Della tettoia agricola aperta è ritenuto applicare una riduzione del 20% al prezzo unitario stabilito per il magazzino che è calcolato e arrotondato in 290 €/mq.

- E' precisato che, in qualsiasi caso le detrazioni adoperate per pratiche edilizie e i costi di regolarizzazione non possono essere calcolate con precisioni assolute. Dunque, i prezzi applicati e a detrazioni devono essere considerati dall'aggiudicatario dell'asta senza ostenti di conguagli. Sono fatte salve diverse disposizioni del Giudice.

---o---

Dimensione Magazzino agricolo (fgl. 32 part. 808 sub. 2) mt. 35,50 x 10,40 = 369,20 mq.

Dimensione Tettoia agricola aperta(fgl. 32 part. 808 sub. 3)mt. 21,00 x 10,50 = 220,50 mq.

- **Bene N° 17** - Tettoia ubicata a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 175, piano T. LOTTO4-A571-cf-f32, p808, s3. La descrizione è congiunta di altri beni nel medesimo lotto di vendita. - Descrizione congiunta del lotto 4. Rimanda al capitolo stesso del Bene n. 13. ---o--- - Il sopralluogo immobili pignorati è capitolo congiunto di tutti i beni e i lotti della consulenza. Rimanda al lotto 1, capitolo stesso del Bene n. 1, nelle note. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 808, Sub. 3, Categoria C7 al catasto Terreni - Fg. 32, Part. 808, Qualità Ente Urbano Valore di stima del bene: € 63.504,00 - Dettagli, vedasi le note del capitolo di stima del Bene n. 16.
- **Bene N° 18** - Magazzino ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 175, piano T. LOTTO4-A571-cf-f32, p808, s4. La descrizione è congiunta di altri beni nel medesimo lotto di vendita. - Descrizione congiunta del lotto 4. Rimanda al capitolo stesso del Bene n. 13. ---o--- - Il sopralluogo immobili pignorati è capitolo congiunto di tutti i beni e i lotti della consulenza. Rimanda al lotto 1, capitolo stesso del Bene n. 1, nelle note. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 808, Sub. 3, Categoria C7 al catasto Terreni - Fg. 32, Part. 808, Qualità Ente Urbano
- **Bene N° 19** - Terreno ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 175 - Bene n. 19, f. 32, p.71. LOTTO4-A571-ct-f.32, p.71, p.74, p.75. TERRENI. - I terreni censiti al c.t. f. 32 p. 71, 74 e 75 sono contigui a formare unico corpo. Sono anche in unico corpo con le part. 808 e 809 a formare il lotto 4 di vendita. - La part. 75 è quella che confina direttamente con la part. 808. Le part. 74 e 75 sono contigue e pianeggianti e sono in continuità dello stesso livello del piano di campagna della part. 808. - La part. 71 è direttamente contigua alla part. 74 ed è a quota inferiore rispetto alle altre predette e si estende fino al confine del torrente Grana. - Allo stadio del sopralluogo è osservato che per raggiungere la part. 71 è necessario attraversare il suolo della superficie libera delle altre particelle di

questo lotto 4 in vendita. E' precisato che i terreni e tutto il lotto 4 non sono stati oggetto ad operazioni topografiche di riconfinazioni. Per raggiungere pedonalmente il terreno di part. 71, che è a quota più bassa rispetto alle altre particelle, sono osservati in zona approssimata al confine tra le part. 74 e 71, un muro e/o tratti di muro di contenimento del terreno e una scala in ferro zincato fissata a terra e scoperta delle quali opere non sono rilevate pratiche edilizie in atti; della data della loro realizzazione non si è potuti risalire con certezza. Il terreno di part. 71 al sopralluogo è mostrato a prato falciato e con presenza di alcuni alberi, l'accesso carraio è consentito percorrendo gli altri fondi del lotto4 in vendita. - Allo stadio del sopralluogo parte di suolo delle part. 74 e 75 sono state trovate con selciato bitumato in continuità di quello dell'area libera di part. 808 e, l'estensione parzialmente ingombra a deposito di materiali di vario genere riconducibili ad attività per costruzioni edili. ---o--- - Il sopralluogo immobili pignorati è capitolo congiunto di tutti i beni e i lotti della consulenza. Rimanda al lotto 1, capitolo stesso del Bene n. 1, nelle note. - Il sopralluogo alle opere di difesa spondale lungo il torrente Grana e muro di contenimento non è stato eseguito, non è dato a sapere la regolarità delle opere e lo stato di conservazione. Tuttavia dell'accertamento in Comune non sono stati segnalati atti di contestazioni. Identificato al catasto Terreni - Fg. 32, Part. 71, Qualità Prato irriguo arborato Valore di stima del bene: € 5.168,00

STIMA TERRENI AGRICOLI. – FGL. 32, PART. 71, 75, 75.

- I prezzi unitari di valutazione dei terreni sono dedotti dalle tabelle dei valori medi agricoli della provincia di Cuneo pubblicati dall'AdE, annualità 2021, dati pronuncia commissione provinciale n. 2 del 21/12/2020.

- Part. 71, fgl. 32, prato irriguo arborato, 32'326,00 €/Ha.

- Part. 74, fgl. 32, frutteto, 42'249,00 €/Ha.

- Part. 75, fgl. 32, seminativo arborato, 14'229,00 €/Ha.

- Bene n. 19. Terreno agricolo. Fgl. 32, part. 71, prato irriguo arborato, Ha. 00.16.00, €/Ha. 32'326,00, pari a 3,23 €/mq.

- **Bene N° 20** - Terreno ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 175
- Bene n. 20, f. 32, p.74. LOTTO4-A571-ct-f.32, p.71, p.74, p.75. TERRENI. - Congiunta dei Beni n. 19, 20, 21. Rimanda al capitolo stesso di Descrizione del Bene n. 19, lotto 4.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 32, Part. 74, Qualità Frutteto Valore di stima del bene: € 5.634,36
- Dettagli al metodo di stima, rimanda alle note del capitolo di Stima del Bene n. 19.
- Bene n. 20. Terreno agricolo. Fgl. 32, part. 74, frutteto, Ha. 00.13.32, €/mq. 42'249,00, pari a 4,23 €/mq.
- **Bene N° 21** - Terreno ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 175
- Bene n. 21, f. 32, p.75. LOTTO4-A571-ct-f.32, p.71, p.74, p.75. TERRENI. - Congiunta dei Beni n. 19, 20, 21. Rimanda al capitolo stesso di Descrizione del Bene n. 19, lotto 4.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 32, Part. 75, Qualità Seminativo arborato Valore di stima del bene: € 1.834,64
- Dettagli al metodo di stima, rimanda alle note del capitolo di stima del Bene n. 19.
- Bene n. 21. Terreno agricolo. Fgl. 32, part. 75, seminativo arborato, Ha. 00.12.92, €/Ha. 14'229,00, pari a 1,42 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 13 - Appartamento	70,44 mq	750,00 €/mq	€ 52.830,00	100,00%	€ 52.830,00

Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 175, piano T.					
Bene N° 14 - Appartamento Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 175, piano S1-1-2.	213,98 mq	750,00 €/mq	€ 160.485,00	100,00%	€ 160.485,00
Bene N° 15 - Garage Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 175, piano S1.	22,50 mq	750,00 €/mq	€ 16.875,00	100,00%	€ 16.875,00
Bene N° 16 - Magazzino Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 175, piano T.	369,20 mq	360,00 €/mq	€ 132.912,00	100,00%	€ 132.912,00
Bene N° 17 - Tettoia Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 175, piano T.	176,40 mq	360,00 €/mq	€ 63.504,00	100,00%	€ 63.504,00
Bene N° 18 - Magazzino Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 175, piano T.	0,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	100,00%	€ 0,00
Bene N° 19 - Terreno Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 175	1600,00 mq	3,23 €/mq	€ 5.168,00	100,00%	€ 5.168,00
Bene N° 20 - Terreno Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 175	1332,00 mq	423,00 €/mq	€ 5.634,36	100,00%	€ 5.634,36
Bene N° 21 - Terreno Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 175	1292,00 mq	1,42 €/mq	€ 1.834,64	100,00%	€ 1.834,64
				Valore di stima:	€ 439.243,00

Valore di stima: € 439.243,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Riduzione per immediatezza vendita giudiziaria e assenza garanzia per vizi.	15,00	%

Valore finale di stima: € 373.000,00

- LOTTO 4. E' premesso che, i valori stimati con vizi sono come in appresso.
- Abitazione rurale con annesso magazzino, fgl. 32, part. 809, intera consistenza, è valore di stima con vizi pari a

€. 230'190,00.

- Magazzino agricolo e la tettoia agricola in uno, part. 808, intera consistenza, è valore di stima con vizi pari a €. 196'416,00.

- I terreni agricoli, fgl. 32, part. 71, 74, 75, intera consistenza, è valore di stima con vizi pari a €. 12'637,00.

- Totale del compendio di lotto 4 è valore di stima con vizi di €. 439'243,00.

- Riduzione applicata per vizi 15%.

- Abitazione rurale con annesso magazzino, valore €. 230'190,00 -15% = €. 195'661,50.

- Magazzino e tettoia agricoli, valore €. 196'416,00 - 15% = €. 166'953,60.

- Terreni agricoli, valore €. 12'637,00 - 15% = €. 10'741,45.

- Totale del compendio di lotto 4 con riduzione è valore di stima di €. 373'356,55.

- Totale valore arrotondato richiedibile per asta giudiziaria €. 373'000,00.

---o---

STIMA DEL LOTTO N. 4.

- Lotto4. Immobili in via Cave 175. Casa di abitazione rurale con annesso magazzino. A571; c.f.; f.32; p.809, s.2; p.809, s.3; p.809, s.4. Fabbricati strumentali di azienda: magazzino agricolo e tettoia agricola. A571; c.f.; f.32; p.808, s.2; p.808, s.3; p.808, s.4. Terreni. A571; c.t.; f.32; p.71; p.74; p.75.

Immobili in unico corpo nel complesso di: fabbricato di abitazione rurale con annesso magazzino, di fatto costituito di due alloggi di cui uno in luogo del magazzino; fabbricati strumentali di azienda costituiti da magazzino agricolo e tettoia agricola tra di essi contigui; terreni agricoli censiti al c.t.

- 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 con autovettura, stato di manutenzione, conservazione, finitura, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando il valore per metro quadro al lordo dei muri ed 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 di stima.

- Le informazioni a ricercare l'andamento dei prezzi immobiliari nella zona oggetto di interesse, e il prezzo unitario a individuare il più probabile valore di mercato per la vendita giudiziaria, sono state ottenute ad interrogazioni di agenzia immobiliare in attività nei luoghi. Adoperate esplorazioni sulla tela informatica nella quale agenzie del settore immobiliare quali casa.it, immobiliare.it, tecnocasa.it, e altre, offrono pubblicate una panoramica delle richieste monetarie per la vendita di immobili. In ultima analisi è la banca dati dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

- La banca dati delle quotazioni immobiliari dell' AdE, interrogazione dell'ultimo periodo disponibile: anno 2022-semester1, per la provincia di Cuneo, Comune di Bagnolo Piemonte, nella fascia di zona Suburbana/Borgata Villar, codice zona E4, microzona catastale n. 3, tipologia prevalente abitazioni civili, destinazione residenziale, osserva i seguenti valori di mercato per superfici lorde e di stato conservativo normale: Abitazioni civili min.€. 750 max.€. 1100; abitazioni di tipo economico min.€. 610 max.€. 900; box min.€.425 max.€. 620; ville e villini min.€. 780 max.€. 1150. E' osservato che, nelle zone agricole del territorio comunale i valori medi per le abitazioni civili, e quelli di ville e villini, sono uguali a quelli della zona suburbana/borgata Villar.

- La banca dati delle quotazioni immobiliari dell' AdE, interrogazione dell'ultimo periodo disponibile: anno 2022-semester1, per la provincia di Cuneo, Comune di Bagnolo Piemonte, nella fascia di zona Suburbana/Borgata Villar, codice zona E4, microzona catastale n. 3, tipologia prevalente abitazioni civili, destinazione produttiva, osserva i seguenti valori di mercato per superfici lorde e di stato conservativo normale: Capannoni tipici min.€. 335 max.€. 475; laboratori min.€. 380 max.€. 570. E' osservato che, nelle zone agricole del territorio comunale i valori medi per capannoni tipici e laboratori non sono disponibili.

- I prezzi unitari di valutazione dei terreni sono dedotti dalle tabelle dei valori medi agricoli della provincia di Cuneo pubblicati dall'AdE, annualità 2021, dati pronunciamento commissione provinciale n. 2 del 21/12/2020. Part. 71, fgl.32, prato irriguo arborato, 32'326,00 €/Ha; Part. 74, fgl. 32, frutteto, 42'249,00 €/Ha.; Part. 75, fgl. 32, seminativo arborato, 14'229,00 €/Ha.

---o---

STIMA CASA DI ABITAZIONE RURALE CON ANNESSO MAGAZZINO – FGL. 32, PART. 809.

- Del lotto in vendita è, per la casa, ritenuto appropriato il prezzo unitario per l'abitazione civile che, nel periodo di mercato considerato dell' OMI-AdE mostra valori di min €. 750 e max €. 1100; il prezzo unitario assegnabile a congruità per i locali abitavi è quello minimo di 750,00 €/mq., a ridurre a tipologie degli accessori, come applicati nel calcolo sottostante. E' precisato che, il valore del prezzo unitario per abitazione civile è orientato a quello minimo osservato all'omi-AdE per i motivi di vetustà e già considerando le opere edilizie irregolari riscontrate all'immobile, in oltre a ulteriore detrazione come nel seguente prospetto di calcolo.

- E' anche dovuto a precisazione che, per il motivo che il piano rialzato/terreno appare piuttosto un alloggio in luogo di magazzino come denunciato nel progetto atti comunali il prezzo unitario applicato nella stima è la metà di quello unitario dell'abitativo come per gli accessori del piano interrato, vale a dire un mezzo di €. 750,00 che è pari a €. 375,00.

- E' precisato che, in qualsiasi caso le detrazioni adoperate per pratiche edilizie e i costi di regolarizzazione non possono essere calcolate con precisioni assolute. Dunque, i prezzi applicati e a detrazioni devono essere considerati dall'aggiudicatario dell'asta senza ostenti di conguagli. Sono fatte salve diverse disposizioni del Giudice.

---o---

STIMA FABBRICATI STRUMENTALI DI AZIENDA:

MAGAZZINO AGRICOLO E TETTOIA AGRICOLA – FGL. 32, PART. 808.

- La banca dati delle quotazioni immobiliari dell' AdE, interrogazione dell'ultimo periodo disponibile: anno 2022-semester1, per la provincia di Cuneo, Comune di Bagnolo Piemonte, nella fascia di zona Suburbana/Borgata Villar, codice zona E4, microzona catastale n. 3, tipologia prevalente abitazioni civili, destinazione produttiva, osserva i seguenti valori di mercato per superfici lorde e di stato conservativo normale: Capannoni tipici min.€. 335 max.€. 475; laboratori min.€. 380 max.€. 570. E' osservato che, nelle zone agricole del territorio comunale i valori medi per capannoni tipici e laboratori non sono disponibili, tuttavia la Borgata Villar è nelle vicinanze.

- Il magazzino e la tettoia agricoli non possiedono impianti tecnologici di particolari attenzioni. Le strutture sono in c.a. prefabbricate e in buono stato conservativo. I capannoni sono a destinazione d'uso agricola e non commerciale. E' ritenuto congruo applicare i prezzi unitari come sotto è specificato.

- Del magazzino agricolo in vendita è appropriato un prezzo unitario inferiore alla media tra il min. e max. osservato sull'omi-AdE, è ritenuto appropriato €. 360,00 €/mq.

- Della tettoia agricola aperta è ritenuto applicare una riduzione del 20% al prezzo unitario stabilito per il magazzino che è calcolato e arrotondato in 288 €/mq.

- E' precisato che, in qualsiasi caso le detrazioni adoperate per pratiche edilizie e i costi di regolarizzazione non possono essere calcolate con precisioni assolute. Dunque, i prezzi applicati e a detrazioni devono essere considerati dall'aggiudicatario dell'asta senza ostenti di conguagli. Sono fatte salve diverse disposizioni del Giudice.

---o---

STIMA TERRENI AGRICOLI. – FGL. 32, PART. 71, 75, 75.

- I prezzi unitari di valutazione dei terreni sono dedotti dalle tabelle dei valori medi agricoli della provincia di Cuneo pubblicati dall'AdE, annualità 2021, dati pronunciamento commissione provinciale n. 2 del 21/12/2020. Part. 71, fgl.32, prato irriguo arborato, 32'326,00 €/Ha; Part. 74, fgl. 32, frutteto, 42'249,00 €/Ha.; Part. 75, fgl. 32, seminativo arborato, 14'229,00 €/Ha.

---o---

TOTALE STIMA DEL LOTTO 4.

- Ritenendo congruo il prezzo di vendita non si trattengono ulteriori deprezzamenti in capo gli immobili del lotto in vendita in ordini di comprese pratiche edilizie con relativi oneri e sanzioni, accise, spese tecniche e, degli adeguamenti degli impianti alle vigenti normative e da altri vizi di varie nature, i costi monetari si intendono compresi entro la riduzione del 15% sopra applicata e, in qualsiasi caso inoppugnabile da eventuali riduzioni e/o maggiorazioni di prezzi derivanti da vizi.

- E' dichiarato il valore immobiliare di stima degli immobili pignorati, arrotondato e richiedibile per asta giudiziaria, al prezzo pari a 373'000,00 €. Diconsi EuroTRECENTOSETTANTATREMILA/00.

LOTTO 5

- **Bene N° 22** - Fondo ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Maurina n. SN
LOTTO5-A571-ct-f31, p635. La descrizione è congiunta di altri beni nel medesimo lotto di vendita. DESCRIZIONE GENERALE DEL CONTESTO E CONGIUNTA DI TUTTI I BENI E I LOTTI IN VENDITA. - Le descrizione generale del contesto è congiunta di tutti i beni e i lotti in vendita ed è rimandata al capitolo stesso di Dati generali e ubicazione del Bene n. 1 del lotto 1. ---o--- LOTTO5. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA DEL LOTTO N. 5. - Il lotto 5 è costituito da poderi censiti al catasto dei terreni, al fgl. 31, part. 635, 637, 641. - E' da dire a premessa che, la descrizione a migliori dettagli è rimandata al capitolo di regolarità edilizia. Tuttavia è descritto quanto in appresso. - Di fatto e sul posto, il terreno di part. 637 è di apparente pertinenza con il fabbricato di part. 638 per il motivo che le aree libere sono nell'insieme racchiuse da muri in c.a. con funzioni di recinzione e contenimento terreno. - Le proprietà anzidette, le part. 637 e 638, sono entrambe in capo allo stesso soggetto esecutato femmina, tuttavia la part. 638 sulla quale insiste un fabbricato è con altra procedura, la es.imm.n. 154/2020. - L'accesso/recesso alla part. 637 è possibile da un cancello in ferro che è in breccia ai muri di recinzione e posto sulla part. 638, quest'ultima è la proprietà che è con altra procedura. Meglio è precisato che, oltre ad oltrepassare il cancello è necessario transitare su porzione della part. 638 per raggiungere la part. 637. - E' precisato che, entro la part. 637 in vendita in questo processo è interrata una cisterna di gas liquido di apparente servizio al fabbricato di part. 638 che è, quest'ultima particella, in altra e anzidetta esecuzione immobiliare. - I terreni di cui alle part. 635 e 641 sono esterne e contigue ai muri di recinzione predetti e sono scarpate incolte che scoscono verso un fossato. - L'appezzamento di part. 637 è area pianeggiante e a giardino che allo stadio del sopralluogo mostrava manutenzione a prato verde. - All'ispezione e al soprasuolo non sono osservati manufatti di rilevanza urbanistica in oltre ai segnalati muri in c.a. con funzioni di recinzione e contenimento terreno e, alla interrata cisterna di gas liquido, comunemente richiamato: bombolone del gas. ---o--- - Il sopralluogo immobili pignorati è capitolo congiunto di tutti i beni e i lotti della consulenza. Rimanda al lotto 1, capitolo stesso del Bene n. 1, nelle note.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 31, Part. 635, Qualità Prato irriguo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 1.039,70
- Bene n. 22. Terreno agricolo. Fgl. 31, part. 635, prato irriguo, Ha. 00.03.70, €/Ha. 28'068,00, pari a 2,81 €/mq. valore agricolo medio della provincia di Cuneo pubblicati AdE, disponibile annualità 2021.
- **Bene N° 23** - Fondo ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Maurina n. SN
LOTTO5-A571-ct-f31, p637. La descrizione è congiunta di altri beni nel medesimo lotto di vendita. - Congiunta lotto 5. Rimanda al capitolo stesso Dati generali e ubicazione del Bene n. 22. ---o--- - Il sopralluogo immobili pignorati è capitolo congiunto di tutti i beni e i lotti della consulenza. Rimanda al lotto 1, capitolo stesso del Bene n. 1, nelle note.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 31, Part. 637, Qualità Prato irriguo
Valore di stima del bene: € 2.026,01
- Bene n. 23. Terreno agricolo. Fgl. 31, part. 637, prato irriguo, Ha. 00.07.21, €/Ha. 28'068,00, pari a

2,81 €/mq. valore agricolo medio della provincia di Cuneo pubblicati AdE, disponibile annualità 2021.

- **Bene N° 24** - Fondo ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Maurina n. SN LOTTO5-A571-ct-f31, p641. La descrizione è congiunta di altri beni nel medesimo lotto di vendita. - Congiunta lotto 5. Rimanda al capitolo stesso Dati generali e ubicazione del Bene n. 22. ---o--- - Il sopralluogo immobili pignorati è capitolo congiunto di tutti i beni e i lotti della consulenza. Rimanda al lotto 1, capitolo stesso del Bene n. 1, nelle note.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 31, Part. 641, Qualità Vigneto Valore di stima del bene: € 841,18 - Bene n. 24. Terreno agricolo. Fgl. 31, part. 641, vigneto, Ha. 00.02.74, €/Ha. 30'658,00, pari a 3,07 €/mq. valore agricolo medio della provincia di Cuneo pubblicati AdE, disponibile annualità 2021.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 22 - Fondo Bagnolo Piemonte (CN) - via Maurina n. SN	370,00 mq	2,81 €/mq	€ 1.039,70	100,00%	€ 1.039,70
Bene N° 23 - Fondo Bagnolo Piemonte (CN) - via Maurina n. SN	721,00 mq	2,81 €/mq	€ 2.026,01	100,00%	€ 2.026,01
Bene N° 24 - Fondo Bagnolo Piemonte (CN) - via Maurina n. SN	274,00 mq	3,07 €/mq	€ 841,18	100,00%	€ 841,18
				Valore di stima:	€ 3.906,89

Valore di stima: € 3.906,89

Valore finale di stima: € 4.000,00

STIMA DEL LOTTO N. 5.

- Lotto5. Terreni in via Maurina. A571; c.t.; f.31; p.635; p.637; p.641.
 - I prezzi unitari di valutazione dei terreni sono dedotti dalle tabelle dei valori medi agricoli della provincia di Cuneo pubblicati dall'AdE, annualità 2021, dati pronunciamento commissione provinciale n. 2 del 21/12/2020.
 - Part. 635, fgl. 31, prato irriguo, Ha. 00.03.70, €/Ha. 28'068,00.
 - Part. 637, fgl. 31, prato irriguo, Ha. 00.07.21, €/Ha. 28'068,00.
 - Part. 641, fgl. 31, vigneto, Ha. 00.02.74, €/Ha. 30'658,00.
 - Nel calcolo della stima non sono ritenute opportune applicare maggiorazioni e/o riduzioni di nessuno genere al prezzo dei terreni come calcolati.
- o---
- E' dichiarato il valore immobiliare di stima degli immobili pignorati in €. 3'906,89, arrotondato e richiedibile per asta giudiziaria, al prezzo pari a 4'000,00 €. Diconsi EuroQUATTROMILA/00.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

ESPOSIZIONE CONGIUNTA DI TUTTI I BENI ED I LOTTI DELLA CONSULENZA.

- Regime patrimoniale dei soggetti esecutati. I soggetti esecutati hanno contratto matrimonio in Bagnolo Piemonte in data 06/11/1976 e, in data 19/02/2003 innanzi il notaio ██████ di Barge (CN) sono convenuti ad assoggettare i propri rapporti patrimoniali al regime della separazione dei beni. Come sottostante a maggiori dettagli da accertamenti.

- E' precisato che, è stato compiuto accertamento di Anagrafe e Stato Civile in capo ai nominativi dei soggetti esecutati; inoltre testo scritto tramite pec dello scrivente c.t.u. e indirizzato al Comune di Bagnolo P.te e in data 29/12/2021; richiesta registrata dagli uffici del Comune prot.n. 18711 del 30/12/2021; risposta dell'ufficio comunale con allegati certificati di verifiche anagrafiche con pec del 31/12/2021 alla quale è attribuito prot.n. 18801 in data stessa. Alla data dell'accertamento i dati anagrafici e di residenza corrispondono a quelli in atti del corrente procedimento giudiziario. I soggetti esecutati sono tra di loro coniugi. In particolare è da segnalare che nell'estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio, in atti anno 1976 numero 31 parte II serie A, è certificato che in data 06/11/1976 nel Comune di Bagnolo Piemonte i soggetti esecutati si sono uniti in matrimonio e, nelle annotazioni è che in data 19/02/2003 con atto a rogito notaio ██████ gli stessi soggetti esecutati hanno scelto il regime della separazione dei beni.

- E' precisato che, di tutti i beni che costituiscono tutti i lotti in vendita di questo procedimento i confini di proprietà verso terzi e quelli entro le proprietà stesse di particelle in unico corpo non sono certi dell'esatta posizione sui confini di mappa catastale per i motivi che sul posto non sono state eseguite operazioni topografiche di riconfinazioni. La predetta condizione è estesa di tutti i beni e di tutti i lotti di questa consulenza.

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.

Villanova Mondovì, li 07/03/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Lovera Massimo Giuseppe

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 223, piano T.
LOTTO1-A571-cf-f32, p92, s5. La descrizione è congiunta di altri beni nel medesimo lotto di vendita. DESCRIZIONE GENERALE DEL CONTESTO E CONGIUNTA DI TUTTI I BENI E I LOTTI IN VENDITA. - Gli immobili in vendita nella corrente asta giudiziaria, o meglio detto tutte le unità immobiliari di fabbricati diversi e costituenti i lotti in vendita, sono ubicati nel Comune di Bagnolo Piemonte in provincia di Cuneo e in confine con quella di Torino. - Il territorio del Comune comprende una zona pianeggiante nella quale sorge il capoluogo, e una zona prealpina immediatamente ai piedi di rilievi montuosi. Oltre al concentrico sono centri abitati e frazioni: Villar, Villaretto, Montoso. - Il territorio comunale si estende di poco oltre i 60 kmq. e conta una popolazione che sfiora i 6'000 abitanti. Il capoluogo è situato a 365 metri d'altitudine s.l.m.. I suoi abitanti sono chiamati bagnolesi. - Nelle vicinanze sono i Comuni di Barge e Bibiana e la città di Saluzzo che è una delle sette sorelle della provincia di Cuneo. E' da dire, tuttavia, che Bagnolo P., rispetto alle altre città importanti della provincia di Cuneo, è più vicina a Pinerolo, dista circa 16 km. ed è la più grande città nelle vicinanze e che si trova in provincia di Torino. - Nella zona prealpina del territorio comunale di Bagnolo P. è la località Montoso che è sede di sport invernali con presenza di una modesta stazione sciistica denominata Rucas Ski. In qualsiasi caso la zona offre possibilità a pratiche di scialpinismo e passeggiate con racchette da neve in inverno e, nella stagione estiva delle incantevoli passeggiate escursionistiche, trekking, mountain-bike, durante le quali attività in tutte le stagioni è possibile appagarsi a spettacolare vista sulle pianure del cuneese e del torinese. Sono presenti palestre naturali di roccia, area di lancio per parapendio e un'area Trial park. Particolari rilievi ad esempio: Punta Ostanetta (2375 mt.slm.), e il monte Frioland (2720 mt.slm.). - L'attività prevalente del territorio comunale è dedicata all'agricoltura e alla frutticoltura. Importante attività sono le cave a cielo aperto in prevalenza nella zona di Montoso per l'estrazione della pietra di Bagnolo utilizzata in ambito edilizio; numerosi laboratori sparsi lungo le vie di accesso al paese, con i grossi depositi di blocchi, le attività degli scalpellini a ricavarne prevalentemente le "lose" utilizzate per i tradizionali manti di copertura dei tetti. - Bagnolo Piemonte dista da Cuneo 58 km., Saluzzo Km. 25, Pinerolo km. 16, Torino km. 68, Barge km. 4. - La cittadina è servita in prossimità da strade s.s. e provinciali, autolinee pubbliche, negozi di generi primari e supermercati; farmacie; scuole dalla materna alle medie inferiori; le scuole superiori a Saluzzo km. 25 e Pinerolo km. 18. Stazioni dei Vigili del Fuoco e Carabinieri a Barge km. 4,00. ---o--- LOTTO1. DESCRIZIONE DELLE U.I. IN VENDITA DI BENI N. 1,2,3,4 IN FABBRICATO STESSO CHE FORMANO IL LOTTO N. 1. - Lotto1. Immobili in via Cave 223. A571; c.f.; f.32; p.92, s.5; p.92, s.8; p.92, s.9; p.90, s.1. - Il fabbricato in vendita è unità abitativa con accessori che è contigua ad altre in complesso immobiliare ristrutturato negli anni 2000. Precisamente, le u.i., i beni, che costituiscono il lotto n.1 comprendono un alloggio al p.1 con accessori di locali sgombero al piano terreno e una cantina al piano primo sotterraneo (f.32, p.92 s. 8). Autorimessa al piano terreno (f.32, p.92, s.5). Nel lotto è anche censito al catasto fabbricati un alloggio bilocale al p.t. costituito da due vani e un bagno (f.32, p.92, s. 9); questa u.i., sub. 9, non può coesistere urbanisticamente per il motivo che è di altezza inferiore a mt. 2,70 e quindi non possono costituire vani principali abitabili. Agli atti del Comune tutto il piano terreno è denunciato nelle pratiche edilizie come magazzino. - Nel lotto in vendita è compresa un'area urbana (f. 32, p. 90 s. 1) che sul posto e al sopralluogo giudiziario è costituita da una strada asfaltata che è in parte utilizzata come passaggio pedonale e carraio anche da altri terzi a raggiungere fondi e fabbricati e, in parte è un'area a parcheggio e di manovra. La predetta area urbana è posta al di fuori del muriccio di recinzione che comprende le u.i. di part. 92, sub. 5,8,9 prima descritte e da essa, dall'area urbana, è possibile accedere agli ingressi del fabbricato di fgl. 32 part. 92. - E' precisato che, fgl. 32 part. 92 sub. 1, è un b.c.n.c. anche ad altri terzi aventi diritto.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 92, Sub. 5, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 32, Part.

92, Qualità Ente Urbano
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Destinazione urbanistica: - Normativa urbanistica. Congiunta dei Beni n. 1, 2, 3, 4, del lotto 1.
 NORMATIVA URBANISTICA DEL LOTTO N. 1. - Lotto1. Immobili in via Cave 223. A571; c.f.; f.32; p.92,
 s.5; p.92, s.8; p.92, s.9; p.90, s.1. - Strumento urbanistico. Il Comune di Bagnolo Piemonte è dotato di
 strumento urbanistico vigente di tipo p.r.g.c. - Variante n. 43 e modifica centri abitati. E' pubblicato e
 rintracciabile sulla tela informatica sul sito istituzionale del Comune. - Destinazione urbanistica. E-Aree
 agricole - N.di A. Art. 15. - Vincoli. CA-Perimetrazione centro abitato ai sensi art. 18 L.R. 56/77 e s.m.i.
 Nota: la part. 90 è anche a vincolo FA-Fasce di rispetto - N.di A. Art. 16-Aree per la viabilità, il trasporto
 pubblico e infrastrutture relative. - N. di A. Art. 27-Fasce e zone di rispetto; edifici esistenti ricadenti
 nelle fasce di rispetto ed in zona impropria. - Piano Paesaggistico Regionale (PPR). .Tavola P2. Gli
 immobili ricadono in area tutelata dal codice dei beni culturali e del paesaggio, D.L. 22/01/2004, n. 42,
 art. 142-Aree tutelate per legge, lett. c) i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua, per una fascia di 150 metri.
 Nota: la part. 90 ricade anche alla lett. g) i territori coperti da foreste e da boschi. .Tavola P3. Rurale Ril
 Integro - Unità di paesaggio naturale/rurale o rurale a media rilevanza e integrità: Barge e Bagnolo.
 Ambito Piana - Ambito di paesaggio: Piana tra Barge, Bagnolo e Cavour. .Tavola P4. Copertura boscata -
 Territori a prevalente copertura boscata (art. 16) Aree rurali di pianura o collina - m.i. 10 (artt. 35-36-
 37-38-39) Area a dispersione insediativa prevalentemente residenziale - m.i. - 6 (artt. 35-36-37-38-39)
 Sv3 - Aree rurali di specifico interesse paesaggistico (art. 32) - Sistemi paesaggistici rurali di
 significative varietà e specificità. - I riferimenti normativi sono rimandati e consultabili ad
 interrogazioni sul sito informatico del Comune.

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 223, piano S1-T-1.
 LOTTO1-A571-cf-f32, p92, s8. La descrizione è congiunta di altri beni in unico corpo nel medesimo lotto
 di vendita. - Descrizione congiunta del lotto 1. Rimanda al capitolo stesso del Bene n. 1. ---o--- - Il
 sopralluogo immobili pignorati è capitolo congiunto di tutti i beni e i lotti della consulenza. Rimanda al
 lotto 1, capitolo stesso del Bene n. 1, nelle note.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 92, Sub. 8, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 32, Part.
 92, Qualità Ente Urbano
 Destinazione urbanistica: - Congiunta lotto 1. Rimanda capitolo stesso del Bene n. 1.
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 223, piano T.
 LOTTO1-A571-cf-f32, p92, s9. La descrizione è congiunta di altri beni in unico corpo del medesimo lotto
 di vendita. - Descrizione congiunta del lotto 1. Rimanda al capitolo stesso del Bene n. 1. ---o--- - Il
 sopralluogo immobili pignorati è capitolo congiunto di tutti i beni e i lotti della consulenza. Rimanda al
 lotto 1, capitolo stesso del Bene n. 1, nelle note.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 92, Sub. 9, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 32, Part.
 92, Qualità Ente Urbano
 Destinazione urbanistica: - Congiunta lotto 1. Rimanda capitolo stesso del Bene n. 1.
- **Bene N° 4** - Area urbana ubicata a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave SNC, piano T.
 LOTTO1-A571-cf-f32, p90, s1. La descrizione è congiunta di altri beni in unico corpo del medesimo lotto
 di vendita. - Descrizione congiunta del lotto 1. Rimanda al capitolo stesso del Bene n. 1. ---o--- - Il
 sopralluogo immobili pignorati è capitolo congiunto di tutti i beni e i lotti della consulenza. Rimanda al
 lotto 1, capitolo stesso del Bene n. 1, nelle note.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 90, Sub. 1, Categoria F1 al catasto Terreni - Fg. 32, Part.
 92, Qualità Ente Urbano
 Destinazione urbanistica: - Congiunta lotto 1. Rimanda capitolo stesso del Bene n. 1.

Prezzo base d'asta: € 122.000,00

LOTTO 2

- Bene N° 5** - Fabbricato rurale ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Maurina n. SN, piano S2-S1-T-1. LOTTO2-A571-cf-f31, p639, s1. La descrizione è congiunta di altri beni nel medesimo lotto di vendita. DESCRIZIONE GENERALE DEL CONTESTO E CONGIUNTA DI TUTTI I BENI E I LOTTI IN VENDITA. - Le descrizione generale del contesto è congiunta di tutti i beni e i lotti in vendita ed è rimandata al capitolo stesso di Dati generali e ubicazione del Bene n. 1 del lotto 1. ---o--- LOTTO2. DESCRIZIONE DELLE U.I. IN VENDITA CHE IN UNICO CORPO COSTITUISCONO IL FABBRICATO DEL LOTTO N. 2. - E' da dire a premessa che il fabbricato è una casa di abitazione rurale con annesso magazzino agricolo concessi di edificazione con atto di vincolo al mantenimento della destinazione d'uso. Dettagli in merito sono rimandati al capitolo di regolarità edilizia. - Il lotto è ubicato nella toponomastica del Comune di Bagnolo Piemonte in via Maurina, situato in area agricola e distaccato, tuttavia nelle vicinanze, della strada a maggiore scorrimento di via Cave, il complesso in vendita dista circa due chilometri dal centro urbano del Comune. - La costruzione è a nuovo di epoca anni 2000, è libero su quattro lati e con apprezzabile area a giardino pertinenziale esclusiva e recintata. - Costituito di quattro piani: due entro terra e due fuori terra. Al piano secondo sotterraneo è una cantina. Al piano primo sotterraneo è l'autorimessa e locali accessori. Al piano terreno sono disposti i locali a giorno e di servizio. Al piano primo sono camere a letto e di servizio. - E' di ottime finiture sia all'esterno che all'interno. Nell'insieme è di gradevole presenza. - All'esterno il fabbricato è tinteggiato. La superficie libera del lotto a giardino è recintata e dispone anche entro l'area dei muri di contenimento terreno a costituire viabilità interna carraia e pedonale a partire da un ingresso esterno costituito da un cancello in ferro. Il sedime della viabilità interna è inghiaia, una parte dell'area di manovra innanzi la parete libera del primo piano interrato ove è l'ingresso all'autorimessa è a selciato sistemato con blocchetti a pavé in cemento. Buona parte dei muri di contenimento e recinzione sono rivestiti in pietre e sono sormontati da cancellate metalliche di protezione. Il giardino a prato verde è impreziosito da flora di tipica da ornamento, tuttavia senza troppi eccessi. - All'interno è una buona disposizione dei locali. L'insieme dell'abitazione è di gradevole presenza e con ottime finiture. I locali accessori dei piani interrati sono finiti con pavimenti, intonaci e pareti tinteggiate, serramenti di buona fattura, impianti tecnologici principali funzionanti. I locali principali di abitazione a giorno sono disposti al piano terreno e costituiti: all'ingresso da uno spazioso soggiorno e un locale a cucina che è diviso da un ampio varco murario, vale a dire senza un infisso interno; un disimpegno separa i predetti locali da un funzionale w.c.-bagno e una scala di accesso ai piani sotterranei. A raggiungere il piano primo è una scala realizzata in acciaio e a vista posta nel vano a soggiorno. Al piano primo la scala giunge a un disimpegno che organizza l'ingresso a due camere, un bagno, un locale accessorio/sottotetto che di fatto al sopralluogo è stato visto adibito a camera, e un balcone che è stato chiuso a veranda con degli infissi e vetri. ---o--- - Il sopralluogo immobili pignorati è capitolo congiunto di tutti i beni e i lotti della consulenza. Rimanda al lotto 1, capitolo stesso del Bene n. 1, nelle note. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 639, Sub. 1, Categoria A7 al catasto Terreni - Fg. 31, Part. 639, Qualità Ente Urbano L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: - Normativa urbanistica. Congiunta dei Beni n. 5, 6, 7, 8, del lotto 2. **NORMATIVA URBANISTICA DEL LOTTO N. 2.** - Lotto2. Immobili in via Maurina. A571; c.f.; f.31; p.639 s.1; p.639, s.2; p.639, s.3; p.640. - Strumento urbanistico. Il Comune di Bagnolo Piemonte è dotato di strumento urbanistico vigente di tipo p.r.g.c. - Variante n. 43 e modifica centri abitati. E' pubblicato e rintracciabile sulla tela informatica sul sito istituzionale del Comune. - Destinazione urbanistica. E-Aree agricole - N.di A. Art. 15. STR.ES - Aree per la viabilità esistente - Art. 16. - Vincoli. FA-Fasce di rispetto - Art. 16, Art. 27. - Piano Paesaggistico Regionale (PPR). .Tavola P3. Rurale Ril Integro - Unità di paesaggio naturale/rurale o rurale a media rilevanza e integrità: Barge e Bagnolo. Ambito Piana - Ambito di paesaggio: Piana tra Barge, Bagnolo e Cavour. .Tavola P4. Aree rurali di pianura o collina - m.i. 10 (artt. 35-36-37-38-39). - I riferimenti normativi sono rimandati e consultabili ad interrogazioni sul sito informatico del Comune. ---o--- **PRECISAZIONI AD OSSERVAZIONE DEL P.R.G.C.:** - E' stato osservato sulla tavola grafica del p.r.g.c., nella zona degli immobili del lotto2 che, la via Maurina è stata rappresentata includendo propria e a comprendere nel sedime della viabilità anche la part. 636 del fgl. 31 e che, la fascia di rispetto di metri dieci per l'edificazione è stata disegnata a partire dal confine tra le

part. 636 e 639, e non disegnata a partire dal confine tra il sedime di mappa di via Maurina e la part. 636. E' accertato che, la part. 636 è di proprietà dello stesso soggetto esecutato femmina e compresa nella vendita con altra procedura es.imm.n. 154/2020, dunque è certo che la part. 636 non è di proprietà comunale. La precisazione è dovuta per il motivo che, da come è stata disegnata la fascia di rispetto stradale sulla tavola grafica del p.r.g.c. la distanza dalla parete del magazzino interrato, f. 31 p. 639 s. 3, si troverebbe a distanza inferiore a dieci metri dalla fascia di rispetto stessa, in questo caso il magazzino interrato illecitamente realizzato non potrebbe essere posto a sanatoria; tuttavia la distanza è da verificare bene sul posto con misurazioni a cura dell'aggiudicatario dell'asta, per le ragioni che lo scrivente c.t.u. non ha proceduto ad eseguire delle operazioni topografiche di riconfinazioni. Ulteriori dettagli alla voce di regolarità edilizia.

- **Bene N° 6** - Garage ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Maurina n. SN, piano S1. LOTTO2-A571-cf-f31, p639, s2. La descrizione è congiunta di altri beni in unico corpo nel medesimo lotto di vendita. - Descrizione congiunta del lotto 2. Rimanda al capitolo stesso del Bene n. 5. ---o--- - Il sopralluogo immobili pignorati è capitolo congiunto di tutti i beni e i lotti della consulenza. Rimanda al lotto 1, capitolo stesso del Bene n. 1, nelle note. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 639, Sub. 2, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 31, Part. 639, Qualità Ente Urbano
Destinazione urbanistica: - Congiunta lotto 2. Rimanda capitolo stesso del Bene n. 5.
- **Bene N° 7** - Magazzino ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Maurina n. SN, piano S1. LOTTO2-A571-cf-f31, p639, s3. La descrizione è congiunta di altri beni in unico corpo nel medesimo lotto di vendita. - Descrizione congiunta del lotto 2. Rimanda al capitolo stesso del Bene n. 5. ---o--- - Il sopralluogo immobili pignorati è capitolo congiunto di tutti i beni e i lotti della consulenza. Rimanda al lotto 1, capitolo stesso del Bene n. 1, nelle note. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 639, Sub. 3, Categoria C2 al catasto Terreni - Fg. 31, Part. 639, Qualità Ente Urbano
Destinazione urbanistica: - Congiunta lotto 2. Rimanda capitolo stesso del Bene n. 5.
- **Bene N° 8** - Area urbana ubicata a Bagnolo Piemonte (CN) - via Maurina n. SN, piano T. LOTTO2-A571-cf-f31, p640. La descrizione è congiunta di altri beni in unico corpo nel medesimo lotto di vendita. - Descrizione congiunta del lotto 2. Rimanda al capitolo stesso del Bene n. 5. ---o--- - Il sopralluogo immobili pignorati è capitolo congiunto di tutti i beni e i lotti della consulenza. Rimanda al lotto 1, capitolo stesso del Bene n. 1, nelle note. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 640, Categoria F1 al catasto Terreni - Fg. 31, Part. 640, Qualità Ente Urbano
Destinazione urbanistica: - Congiunta lotto 2. Rimanda capitolo stesso del Bene n. 5.

Prezzo base d'asta: € 299.000,00

LOTTO 3

- **Bene N° 9** - Locale commerciale ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - [REDACTED] piano T. LOTTO3-A571-cf-f18, p94, s1. La descrizione è congiunta di altri beni nel medesimo lotto di vendita. DESCRIZIONE GENERALE DEL CONTESTO E CONGIUNTA DI TUTTI I BENI E I LOTTI IN VENDITA. - Le descrizione generale del contesto è congiunta di tutti i beni e i lotti in vendita ed è rimandata al capitolo stesso di Dati generali e ubicazione del Bene n. 1 del lotto 1. ---o--- LOTTO3. DESCRIZIONE DELLE U.I. IN VENDITA CHE IN UNICO CORPO COSTITUISCONO IL FABBRICATO DEL LOTTO N. 3. - Lotto costituito da intero stabile da cielo a terra che è contiguo ad altri di terzi e ubicato in fronte alla piazza principale del paese, la [REDACTED] sede della Chiesa cattolica e della isolata torre campanaria. Situato nel centro storico e in posizione cruciale del paese. - Della data precisa della costruzione non è stato possibile risalire, tuttavia agli atti del catasto le planimetrie recano la data di redazione e presentazione nell'anno

1940. E' un fabbricato vetusto del quale agli atti del Comune è una pratica edilizia presentata nell'anno 1963 per la richiesta di sopraelevazione del tetto. Altra pratica successiva per ristrutturazione non ha avuto seguito. - L'intero stabile in vendita è in evidente stato di inutilizzo da tempo indeterminato. - Il fabbricato è composto di singole u.i. disposte in un piano interrato e di tre fuori terra. Al piano interrato sono delle cantine, che occupano in estensione solo in parte della superficie di quella che soprastante è coperta dai piani superiori, e alle quali si accede da unico accesso dall'esterno e dal cortile interno comune ad altri terzi tramite una scala; è precisato che è il cortile interno che è comune ad altri terzi e non la scala che consente accesso alle cantine. Al piano terreno è un locale commerciale con accesso diretto dalla pubblica [redacted] e, il retro bottega sono degli accessori al predetto locale principale ai quali si accede anche dal cortile interno comune ad altri terzi, come sottostante è a maggiori dettagli. Ai piani superiori, ai piani primo e secondo, sono un alloggio per ogni piano ai quali alla data del sopralluogo è stato possibile accedere dall'ingresso del fabbricato di part. 95 che è posto affacciato la pubblica [redacted] e, dall'interno a raggiungere il piano primo e a percorrere un balcone che è prospiciente il cortile interno in comunione con altri; maggiori dettagli alla voce di precisazioni. - Il locale commerciale al piano terreno possiede l'ingresso principale fronteggiante la [redacted] ad evidenze sul posto e ad informazioni era un tempo adibito a panetteria per la produzione e vendita diretta. L'anzidetta condizione è mostrata nel locale di retro bottega adibito a pastino per la presenza di un forno a legna realizzato in muratura in opera, il manufatto è esteso sul piano ed è di notevoli dimensioni a occupare buona parte di superficie dell'ambiente. E' precisato che allo stadio del sopralluogo il locale a negozio, o meglio detto il suo retro bottega ad essa direttamente collegato, è stato trovato con la porta che accede al pastino occlusa murata. Dal locale a pastino è dato accesso ad altro ambiente adibito a spogliatoio e, a proseguire in oltre è un locale di deposito. Il locale a pastino e forno che era adibito alla produzione del pane e i suoi accessori hanno anche ingresso tramite delle porte rivolte verso l'esterno e al vicolo che diparte da [redacted] è confinante con l'immobile in vendita e si sviluppa su particelle catastali di terzi. E' da dire inoltre che il locale di deposito al p.t., al quale dall'interno si accede dal locale spogliatoio, possiede un accesso dall'area interna al vicolo e tramite una porta basculante in metallo tipica per autorimesse. - Gli alloggi del piano primo e secondo piano fruiscono di affacci diretti su [redacted] altri sono rivolti verso il vicolo che diparte dalla piazza stessa e, altri ancora sono orientati verso il cortile interno. - All'alloggio del piano primo vi si accede attraversando un balcone posto al piano primo sulla proprietà di altri terzi e che è, il balcone, prospiciente il cortile interno comune con altri terzi. L'ingresso è volto ad un locale a soggiorno con angolo a cucina, dal quale vano è concesso direttamente accesso tramite porte ad altre due distinte camere, vale a dire che i tre vani sono posti di filata e tra essi comunicanti senza interposti disimpegni. Sul balcone prospiciente il cortile interno comune sono presenti due w.c. ai quali si accede direttamente dal balcone stesso. Al piano primo è ancora un'ampia camera alla quale è possibile entrarvi solo dal balcone, e non da altre porte direttamente dall'interno degli altri vani dell'alloggio. La camera affaccia di aria e luce tramite porta di un piccolo poggiolo e rivolte al vicolo. Dall'interno della predetta camera è dato accesso ad una legnaia, così censita pregressa a catasto, che è posta soprastante il locale di deposito del p.t. - All'alloggio del piano secondo vi si accede da una scala esterna che diparte dal balcone del piano primo e che è prospiciente al cortile interno. La porta d'ingresso è in simmetria verticale con quella del piano primo e accede ad un corridoio a disimpegno di tre vani. Uno dei vani è a soggiorno con angolo a cucina. Da uno degli altri due vani è concesso accesso diretto ad un disimpegno di un'altra camera e di un w.c.-bagno. Sul balcone prospiciente il cortile interno comune sono due locali a ripostiglio ai quali è possibile accedere solamente dal balcone stesso. ---o--- - Il sopralluogo immobili pignorati è capitolo congiunto di tutti i beni e i lotti della consulenza. Rimanda al lotto 1, capitolo stesso del Bene n. 1, nelle note. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 94, Sub. 1, Categoria C1 al catasto Terreni - Fg. 18, Part. 94, Qualità Ente Urbano L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: - Normativa urbanistica. Congiunte dei Beni n. 9, 10, 11, 12 del lotto 3. NORMATIVA URBANISTICA DEL LOTTO N. 3. - Lotto3. Immobili in [redacted] A571; c.f.; f.18; p.94, s.1; p.94, s.2, graffato p.781, s.1; p.94, s.3, graffato p.781, s.2; p.94, s.4, graffato p.781,s.3. -

Strumento urbanistico. Il Comune di Bagnolo Piemonte è dotato di strumento urbanistico vigente di tipo p.r.g.c. – Variante n. 43 e modifica centri abitati. E' pubblicato e rintracciabile sulla tela informatica sul sito istituzionale del Comune. - Destinazione urbanistica. ZR-Complessi di vecchio e recente impianto di interesse ambientale (zone di recupero) – Tab.ZR1 – Riferimenti e prescrizioni alle N.di A. Art. 13-Aree destinate ad usi residenziali. - Art. 18-Complessi di vecchio e recente impianto di interesse ambientale (zone di recupero). - Vincoli. CA-Perimetrazione centro abitato ai sensi art. 18 L.R. 56/77 e s.m.i. - Piano Paesaggistico Regionale (PPR). .Tavola P3. Rurale Ril Integro – Unità di paesaggio naturale/rurale o rurale a media rilevanza e integrità: Barge e Bagnolo. Ambito Piana – Ambito di paesaggio: Piana tra Barge, Bagnolo e Cavour. .Tavola P4. Urbane consolidate dei centri minori – m.i. 2 (artt. 35-36-37-38-39) - I riferimenti normativi sono rimandati e consultabili ad interrogazioni sul sito informatico del Comune.

- **Bene N° 10** - Laboratorio artigianale ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - P.zza San Pietro n. 2A, piano T. LOTTO3-A571-cf-f18, p94, s2, graffato f18, p781, s1. La descrizione è congiunta di altri beni in unico corpo nel medesimo lotto di vendita. - Descrizione congiunta del lotto 3. Rimanda al capitolo stesso del Bene n. 9. ---o--- - Il sopralluogo immobili pignorati è capitolo congiunto di tutti i beni e i lotti della consulenza. Rimanda al lotto 1, capitolo stesso del Bene n. 1, nelle note. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 94, Sub. 2, Categoria C3, Graffato Part. 781, sub. 1. al catasto Terreni - Fg. 18, Part. 94, Qualità Ente Urbano - Fg. 18, Part. 781, Qualità Ente Urbano Destinazione urbanistica: - Congiunta lotto 3. Rimanda capitolo stesso del Bene n. 9.
- **Bene N° 11** - Appartamento ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - [REDACTED] piano S1-1. LOTTO3-A571-cf-f18, p94, s3, graffato f18, p781, s2. La descrizione è congiunta di altri beni in unico corpo nel medesimo lotto di vendita. - Descrizione congiunta del lotto 3. Rimanda al capitolo stesso del Bene n. 9. ---o--- - Il sopralluogo immobili pignorati è capitolo congiunto di tutti i beni e i lotti della consulenza. Rimanda al lotto 1, capitolo stesso del Bene n. 1, nelle note. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 94, Sub. 3, Categoria A4, Graffato Part. 781, sub. 2. al catasto Terreni - Fg. 18, Part. 94, Qualità Ente Urbano - Fg. 18, Part. 781, Qualità Ente Urbano Destinazione urbanistica: - Congiunta lotto 3. Rimanda capitolo stesso del Bene n. 9.
- **Bene N° 12** - Appartamento ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - [REDACTED] piano 1-2. LOTTO3-A571-cf-f18, p94, s4, graffato f18, p781, s3. La descrizione è congiunta di altri beni in unico corpo nel medesimo lotto di vendita. - Descrizione congiunta del lotto 3. Rimanda al capitolo stesso del Bene n. 9. ---o--- - Il sopralluogo immobili pignorati è capitolo congiunto di tutti i beni e i lotti della consulenza. Rimanda al lotto 1, capitolo stesso del Bene n. 1, nelle note. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 94, Sub. 4, Categoria A4, Graffato Part. 781, sub. 3. al catasto Terreni - Fg. 18, Part. 94, Qualità Ente Urbano - Fg. 18, Part. 781, Qualità Ente Urbano Destinazione urbanistica: - Congiunta lotto 3. Rimanda capitolo stesso del Bene n. 9.

Prezzo base d'asta: € 157.000,00

LOTTO 4

- **Bene N° 13** - Appartamento ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 175, piano T. LOTTO4-A571-cf-f32, p809, s2. La descrizione è congiunta di altri beni nel medesimo lotto di vendita. DESCRIZIONE GENERALE DEL CONTESTO E CONGIUNTA DI TUTTI I BENI E I LOTTI IN VENDITA. - Le descrizione generale del contesto è congiunta di tutti i beni e i lotti in vendita ed è rimandata al capitolo stesso di Dati generali e ubicazione del Bene n. 1 del lotto 1. ---o--- LOTTO4. DESCRIZIONE DELLE U.I. COSTITUENTI INTERO DI IMMOBILI IN VENDITA DEL LOTTO N. 4. - Il lotto 4 è costituito da fabbricati di intera consistenza e di terreni, l'insieme del complesso immobiliare è in unico corpo. Distanza circa 1,5 Km. dal centro urbano di Bagnolo P.te. - L'immobile di intera consistenza e libero su quattro lati, f. 32 p. 809 tutti i subalterni, è un fabbricato di abitazione rurale con annesso magazzino. Di fatto e sul

posto è stato osservato che il magazzino al piano rialzato, o piano terreno come censito agli atti catastali, è piuttosto un alloggio speculare a quello del piano primo, è realizzato illecito nella disposizione interna e di destinazione d'uso. Così come il piano secondo sottotetto il quale, in luogo di spazio tecnico a cellura come rappresentato sul progetto, al sopralluogo è stato osservato tramezzato e rifinito ad ottenere dei locali di tipo accessori. Dettagli al capitolo di regolarità edilizia. - Ognuno degli alloggi speculari, al p.t. e p.1, sono collegati da un vano scala comune e così composti: quattro vani abitabili di cui uno a cucina, un w.c.-bagno, distinti balconi su tre lati. L'ingresso è diretto ad uno dei vani a soggiorno. - Al piano interrato è una sola autorimessa e altri locali accessori: cantina, sgombero, cantina, centrale termica. - Il fabbricato nel complesso è di gradevole presenza e in buono stato conservativo sia all'esterno che all'interno. - Altri fabbricati in c.a. prefabbricati costruiti contigui e di filata, nel loro insieme liberi su quattro lati, appaiono un magazzino agricolo e una tettoia agricola aperta. A catasto f. 32 p. 808 s. 2 e s. 3. Gli immobili osservano tipici capannoni prefabbricati, non sono tinteggiati, e non possiedono opere di finiture di particolari rilievi. ---o--- - Il sopralluogo immobili pignorati è capitolo congiunto di tutti i beni e i lotti della consulenza. Rimanda al lotto 1, capitolo stesso del Bene n. 1, nelle note. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 809, Sub. 2, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 32, Part. 809, Qualità Ente Urbano L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: - Normativa urbanistica. Congiunta dei Beni da n. 13 a n. 18, del lotto 4. **NORMATIVA URBANISTICA DEL LOTTO N. 4. - Lotto4.** Immobili in via Cave 175. Casa di abitazione rurale con annesso magazzino. A571; c.f.; f.32; p.809, s.2; p.809, s.3; p.809, s.4. Fabbricati strumentali di azienda: magazzino agricolo e tettoia agricola. A571; c.f.; f.32; p.808, s.2; p.808, s.3; p.808, s.4. Terreni. A571; c.t.; f.32; p.71; p.74; p.75. - Strumento urbanistico. Il Comune di Bagnolo Piemonte è dotato di strumento urbanistico vigente di tipo p.r.g.c. - Variante n. 43 e modifica centri abitati. E' pubblicato e rintracciabile sulla tela informatica sul sito istituzionale del Comune. - Destinazione urbanistica. E-Aree agricole - N.di A. Art. 15. - Vincoli. CA-Perimetrazione centro abitato ai sensi art. 18 L.R. 56/77 e s.m.i. Nota: le part. 71, 74, 75 non ricadono nella perimetrazione dei centri abitati, tuttavia sono a vincolo: FA-Fasce di rispetto - N.di A. Art. 16-Aree per la viabilità, il trasporto pubblico e infrastrutture relative. - N. di A. Art. 27-Fasce e zone di rispetto; edifici esistenti ricadenti nelle fasce di rispetto ed in zona impropria. - Piano Paesaggistico Regionale (PPR). .Tavola P2. Gli immobili ricadono in area tutelata dal codice dei beni culturali e del paesaggio, D.L. 22/01/2004, n. 42, art. 142-Aree tutelate per legge, lett. c) i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua, per una fascia di 150 metri. Nota: le part. 71, 74, 75 ricadono anche alla lett. g) i territori coperti da foreste e da boschi. - Altri riferimenti normativi sono rimandati e consultabili ad interrogazioni sul sito informatico del Comune. .Tavola P3. Rurale Ril Integro - Unità di paesaggio naturale/rurale o rurale a media rilevanza e integrità: Barge e Bagnolo. Ambito Piana - Ambito di paesaggio: Piana tra Barge, Bagnolo e Cavour. .Tavola P4. Copertura boscata - Territori a prevalente copertura boscata (art. 16) Aree rurali di pianura o collina - m.i. 10 (artt. 35-36-37-38-39) Area a dispersione insediativa prevalentemente residenziale - m.i. - 6 (artt. 35-36-37-38-39) Sv3 - Aree rurali di specifico interesse paesaggistico (art. 32) - Sistemi paesaggistici rurali di significative varietà e specificità. - I riferimenti normativi sono rimandati e consultabili ad interrogazioni sul sito informatico del Comune.

- **Bene N° 14** - Appartamento ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 175, piano S1-1-2. LOTTO4-A571-cf-f32, p809, s3. La descrizione è congiunta di altri beni nel medesimo lotto di vendita. - Descrizione congiunta del lotto 4. Rimanda al capitolo stesso del Bene n. 13. ---o--- - Il sopralluogo immobili pignorati è capitolo congiunto di tutti i beni e i lotti della consulenza. Rimanda al lotto 1, capitolo stesso del Bene n. 1, nelle note. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 809, Sub. 3, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 32, Part. 809, Qualità Ente Urbano Destinazione urbanistica: - Congiunta lotto 4. Rimanda capitolo stesso del Bene n. 13.

- Bene N° 15** - Garage ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 175, piano S1.
 LOTTO4-A571-cf-f32, p809, s4. La descrizione è congiunta di altri beni nel medesimo lotto di vendita. -
 Descrizione congiunta del lotto 4. Rimanda al capitolo stesso del Bene n. 13. ---o--- - Il sopralluogo
 immobili pignorati è capitolo congiunto di tutti i beni e i lotti della consulenza. Rimanda al lotto 1,
 capitolo stesso del Bene n. 1, nelle note.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 809, Sub. 4, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 32, Part.
 809, Qualità Ente Urbano
 Destinazione urbanistica: - Congiunta lotto 4. Rimanda capitolo stesso del Bene n. 13.
- Bene N° 16** - Magazzino ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 175, piano T.
 LOTTO4-A571-cf-f32, p808, s2. La descrizione è congiunta di altri beni nel medesimo lotto di vendita. -
 Descrizione congiunta del lotto 4. Rimanda al capitolo stesso del Bene n. 13. ---o--- - Il sopralluogo
 immobili pignorati è capitolo congiunto di tutti i beni e i lotti della consulenza. Rimanda al lotto 1,
 capitolo stesso del Bene n. 1, nelle note.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 808, Sub. 2, Categoria C2 al catasto Terreni - Fg. 32, Part.
 808, Qualità Ente Urbano
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Destinazione urbanistica: - Congiunta lotto 4. Rimanda capitolo stesso del Bene n. 13.
- Bene N° 17** - Tettoia ubicata a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 175, piano T.
 LOTTO4-A571-cf-f32, p808, s3. La descrizione è congiunta di altri beni nel medesimo lotto di vendita. -
 Descrizione congiunta del lotto 4. Rimanda al capitolo stesso del Bene n. 13. ---o--- - Il sopralluogo
 immobili pignorati è capitolo congiunto di tutti i beni e i lotti della consulenza. Rimanda al lotto 1,
 capitolo stesso del Bene n. 1, nelle note.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 808, Sub. 3, Categoria C7 al catasto Terreni - Fg. 32, Part.
 808, Qualità Ente Urbano
 Destinazione urbanistica: - Congiunta lotto 4. Rimanda capitolo stesso del Bene n. 13.
- Bene N° 18** - Magazzino ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 175, piano T.
 LOTTO4-A571-cf-f32, p808, s4. La descrizione è congiunta di altri beni nel medesimo lotto di vendita. -
 Descrizione congiunta del lotto 4. Rimanda al capitolo stesso del Bene n. 13. ---o--- - Il sopralluogo
 immobili pignorati è capitolo congiunto di tutti i beni e i lotti della consulenza. Rimanda al lotto 1,
 capitolo stesso del Bene n. 1, nelle note.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 808, Sub. 3, Categoria C7 al catasto Terreni - Fg. 32, Part.
 808, Qualità Ente Urbano
 Destinazione urbanistica: - Congiunta lotto 4. Rimanda capitolo stesso del Bene n. 13.
- Bene N° 19** - Terreno ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 175
 - Bene n. 19, f. 32, p.71. LOTTO4-A571-ct-f.32, p.71, p.74, p.75. TERRENI. - I terreni censiti al c.t. f. 32 p.
 71, 74 e 75 sono contigui a formare unico corpo. Sono anche in unico corpo con le part. 808 e 809 a
 formare il lotto 4 di vendita. - La part. 75 è quella che confina direttamente con la part. 808. Le part. 74 e
 75 sono contigue e pianeggianti e sono in continuità dello stesso livello del piano di campagna della
 part. 808. - La part. 71 è direttamente contigua alla part. 74 ed è a quota inferiore rispetto alle altre
 predette e si estende fino al confine del torrente Grana. - Allo stadio del sopralluogo è osservato che per
 raggiungere la part. 71 è necessario attraversare il suolo della superficie libera delle altre particelle di
 questo lotto 4 in vendita. E' precisato che i terreni e tutto il lotto 4 non sono stati oggetto ad operazioni
 topografiche di riconfinazioni. Per raggiungere pedonalmente il terreno di part. 71, che è a quota più
 bassa rispetto alle altre particelle, sono osservati in zona approssimata al confine tra le part. 74 e 71, un
 muro e/o tratti di muro di contenimento del terreno e una scala in ferro zincato fissata a terra e
 scoperta delle quali opere non sono rilevate pratiche edilizie in atti; della data della loro realizzazione
 non si è potuti risalire con certezza. Il terreno di part. 71 al sopralluogo è mostrato a prato falciato e con
 presenza di alcuni alberi, l'accesso carraio è consentito percorrendo gli altri fondi del lotto4 in vendita. -
 Allo stadio del sopralluogo parte di suolo delle part. 74 e 75 sono state trovate con selciato bitumato in

continuità di quello dell'area libera di part. 808 e, l'estensione parzialmente ingombra a deposito di materiali di vario genere riconducibili ad attività per costruzioni edili. ---o--- - Il sopralluogo immobili pignorati è capitolo congiunto di tutti i beni e i lotti della consulenza. Rimanda al lotto 1, capitolo stesso del Bene n. 1, nelle note. - Il sopralluogo alle opere di difesa spondale lungo il torrente Grana e muro di contenimento non è stato eseguito, non è dato a sapere la regolarità delle opere e lo stato di conservazione. Tuttavia dell'accertamento in Comune non sono stati segnalati atti di contestazioni. Identificato al catasto Terreni - Fg. 32, Part. 71, Qualità Prato irriguo arborato Destinazione urbanistica: - Congiunta lotto 4. Rimanda capitolo stesso del Bene n. 13. - I terreni del c.t. fgl. 32, part. 71, 74, 75, sono individuati nel p.r.g.c. in zona E agricola, regolati dall'art. 15 del p.r.g.c. - I terreni sono ricompresi nei vincoli di fasce di rispetto FA, art. 16 e art. 27. - I terreni ricadono nel piano paesaggistico e di tutela di uso del suolo. Legge n.431/85, ex Legge Galasso, e s.m.i., D.L.n. 42/2004 codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della legge 06/07/2002 n. 137, detta legge paesaggistica. - Diversamente dagli altri Beni di lotto 4, i Beni n. 19, 20, 21, rispettivamente i terreni fgl. 32, part. 71, 74, 75, non ricadono nella perimetrazione del centro abitato. Altri vincoli.

- **Bene N° 20** - Terreno ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 175
- Bene n. 20, f. 32, p.74. LOTTO4-A571-ct-f.32, p.71, p.74, p.75. TERRENI. - Congiunta dei Beni n. 19, 20, 21. Rimanda al capitolo stesso di Descrizione del Bene n. 19, lotto 4. Identificato al catasto Terreni - Fg. 32, Part. 74, Qualità Frutteto Destinazione urbanistica: - Congiunta lotto 4. Rimanda capitolo stesso del Bene n. 13. - I terreni del c.t. fgl. 32, part. 71, 74, 75, sono individuati nel p.r.g.c. in zona E agricola, regolati dall'art. 15 del p.r.g.c. - I terreni sono ricompresi nei vincoli di fasce di rispetto FA, art. 16 e art. 27. - I terreni ricadono nel piano paesaggistico e di tutela di uso del suolo. Legge n.431/85, ex Legge Galasso, e s.m.i., D.L.n. 42/2004 codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della legge 06/07/2002 n. 137, detta legge paesaggistica. - Diversamente dagli altri Beni di lotto 4, i Beni n. 19, 20, 21, rispettivamente i terreni fgl. 32, part. 71, 74, 75, non ricadono nella perimetrazione del centro abitato. Altri vincoli.
- **Bene N° 21** - Terreno ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 175
- Bene n. 21, f. 32, p.75. LOTTO4-A571-ct-f.32, p.71, p.74, p.75. TERRENI. - Congiunta dei Beni n. 19, 20, 21. Rimanda al capitolo stesso di Descrizione del Bene n. 19, lotto 4. Identificato al catasto Terreni - Fg. 32, Part. 75, Qualità Seminativo arborato Destinazione urbanistica: - Congiunta lotto 4. Rimanda capitolo stesso del Bene n. 13. - I terreni del c.t. fgl. 32, part. 71, 74, 75, sono individuati nel p.r.g.c. in zona E agricola, regolati dall'art. 15 del p.r.g.c. - I terreni sono ricompresi nei vincoli di fasce di rispetto FA, art. 16 e art. 27. - I terreni ricadono nel piano paesaggistico e di tutela di uso del suolo. Legge n.431/85, ex Legge Galasso, e s.m.i., D.L.n. 42/2004 codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della legge 06/07/2002 n. 137, detta legge paesaggistica. - Diversamente dagli altri Beni di lotto 4, i Beni n. 19, 20, 21, rispettivamente i terreni fgl. 32, part. 71, 74, 75, non ricadono nella perimetrazione del centro abitato. Altri vincoli.

Prezzo base d'asta: € 373.000,00

LOTTO 5

- **Bene N° 22** - Fondo ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Maurina n. SN
LOTTO5-A571-ct-f31, p635. La descrizione è congiunta di altri beni nel medesimo lotto di vendita. DESCRIZIONE GENERALE DEL CONTESTO E CONGIUNTA DI TUTTI I BENI E I LOTTI IN VENDITA. - Le descrizioni generali del contesto è congiunta di tutti i beni e i lotti in vendita ed è rimandata al capitolo stesso di Dati generali e ubicazione del Bene n. 1 del lotto 1. ---o--- LOTTO5. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA DEL LOTTO N. 5. - Il lotto 5 è costituito da poderi censiti al catasto dei terreni, al fgl. 31, part. 635, 637, 641. - E' da dire a premessa che, la descrizione a migliori dettagli è rimandata al capitolo di regolarità edilizia. Tuttavia è descritto quanto in appresso. - Di fatto e sul posto, il terreno di part. 637 è di apparente pertinenza con il fabbricato di part. 638 per il motivo che le aree libere sono

nell'insieme racchiuse da muri in c.a. con funzioni di recinzione e contenimento terreno. - Le proprietà anzidette, le part. 637 e 638, sono entrambe in capo allo stesso soggetto esecutato femmina, tuttavia la part. 638 sulla quale insiste un fabbricato è con altra procedura, la es.imm.n. 154/2020. - L'accesso/recesso alla part. 637 è possibile da un cancello in ferro che è in breccia ai muri di recinzione e posto sulla part. 638, quest'ultima è la proprietà che è con altra procedura. Meglio è precisato che, oltre ad oltrepassare il cancello è necessario transitare su porzione della part. 638 per raggiungere la part. 637. - E' precisato che, entro la part. 637 in vendita in questo processo è interrata una cisterna di gas liquido di apparente servizio al fabbricato di part. 638 che è, quest'ultima particella, in altra e anzidetta esecuzione immobiliare. - I terreni di cui alle part. 635 e 641 sono esterne e contigue ai muri di recinzione predetti e sono scarpate incolte che scoscono verso un fossato. - L'appezzamento di part. 637 è area pianeggiante e a giardino che allo stadio del sopralluogo mostrava manutenzione a prato verde. - All'ispezione e al soprasuolo non sono osservati manufatti di rilevanza urbanistica in oltre ai segnalati muri in c.a. con funzioni di recinzione e contenimento terreno e, alla interrata cisterna di gas liquido, comunemente richiamato: bombolone del gas. ---o--- - Il sopralluogo immobili pignorati è capitolo congiunto di tutti i beni e i lotti della consulenza. Rimanda al lotto 1, capitolo stesso del Bene n. 1, nelle note. Identificato al catasto Terreni - Fg. 31, Part. 635, Qualità Prato irriguo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: **NORMATIVA URBANISTICA DEL LOTTO N. 2. - Lotto2.** Immobili in via Maurina. A571; c.f.; f.31; p.639 s.1; p.639, s.2; p.639, s.3; p.640. - Strumento urbanistico. Il Comune di Bagnolo Piemonte è dotato di strumento urbanistico vigente di tipo p.r.g.c. - Variante n. 43 e modifica centri abitati. E' pubblicato e rintracciabile sulla tela informatica sul sito istituzionale del Comune. - Destinazione urbanistica. E-Aree agricole - N.di A. Art. 15. STR.ES - Aree per la viabilità esistente - Art. 16. - Vincoli. FA-Fasce di rispetto - Art. 16, Art. 27. - Piano Paesaggistico Regionale (PPR). Tavola P3. Rurale Ril Integro - Unità di paesaggio naturale/rurale o rurale a media rilevanza e integrità: Barge e Bagnolo. Ambito Piana - Ambito di paesaggio: Piana tra Barge, Bagnolo e Cavour. Tavola P4. Aree rurali di pianura o collina - m.i. 10 (artt. 35-36-37-38-39). - I riferimenti normativi sono rimandati e consultabili ad interrogazioni sul sito informatico del Comune. ---o--- **PRECISAZIONI AD OSSERVAZIONE DEL P.R.G.C.:** - E' stato osservato sulla tavola grafica del p.r.g.c., nella zona degli immobili del lotto2 che, la via Maurina è stata rappresentata includendo propria e a comprendere nel sedime della viabilità anche la part. 636 del fgl. 31 e che, la fascia di rispetto di metri dieci per l'edificazione è stata disegnata a partire dal confine tra le part. 636 e 639, e non disegnata a partire dal confine tra il sedime di mappa di via Maurina e la part. 636. E' accertato che, la part. 636 è di proprietà dello stesso soggetto esecutato femmina e compresa nella vendita con altra procedura es.imm.n. 154/2020, dunque è certo che la part. 636 non è di proprietà comunale. La precisazione è dovuta per il motivo che, da come è stata disegnata la fascia di rispetto stradale sulla tavola grafica del p.r.g.c. la distanza dalla parete del magazzino interrato, f. 31 p. 639 s. 3, si troverebbe a distanza inferiore a dieci metri dalla fascia di rispetto stessa, in questo caso il magazzino interrato illecitamente realizzato non potrebbe essere posto a sanatoria; tuttavia la distanza è da verificare bene sul posto con misurazioni a cura dell'aggiudicatario dell'asta, per le ragioni che lo scrivente c.t.u. non ha proceduto ad eseguire delle operazioni topografiche di riconfinazioni. Ulteriori dettagli alla voce di regolarità edilizia.

- **Bene N° 23** - Fondo ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Maurina n. SN LOTTO5-A571-ct-f31, p637. La descrizione è congiunta di altri beni nel medesimo lotto di vendita. - Congiunta lotto 5. Rimanda al capitolo stesso Dati generali e ubicazione del Bene n. 22. ---o--- - Il sopralluogo immobili pignorati è capitolo congiunto di tutti i beni e i lotti della consulenza. Rimanda al lotto 1, capitolo stesso del Bene n. 1, nelle note. Identificato al catasto Terreni - Fg. 31, Part. 637, Qualità Prato irriguo Destinazione urbanistica: **NORMATIVA URBANISTICA DEL LOTTO N. 2. - Lotto2.** Immobili in via Maurina. A571; c.f.; f.31; p.639 s.1; p.639, s.2; p.639, s.3; p.640. - Congiunta lotto 5. Rimanda capitolo stesso di Normativa urbanistica del Bene n. 22.

- **Bene N° 24** - Fondo ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Maurina n. SN
LOTTO5-A571-ct-f31, p641. La descrizione è congiunta di altri beni nel medesimo lotto di vendita. - Congiunta lotto 5. Rimanda al capitolo stesso Dati generali e ubicazione del Bene n. 22. ---o--- - Il sopralluogo immobili pignorati è capitolo congiunto di tutti i beni e i lotti della consulenza. Rimanda al lotto 1, capitolo stesso del Bene n. 1, nelle note. Identificato al catasto Terreni - Fg. 31, Part. 641, Qualità Vigneto
Destinazione urbanistica: **NORMATIVA URBANISTICA DEL LOTTO N. 2. - Lotto2.** Immobili in via Maurina. A571; c.f.; f.31; p.639 s.1; p.639, s.2; p.639, s.3; p.640. - Congiunta lotto 5. Rimanda capitolo stesso di Normativa urbanistica del Bene n. 22.

Prezzo base d'asta: € 4.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 133/2021 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 122.000,00

Bene N° 1 - Garage			
Ubicazione:	Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 223, piano T.		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 92, Sub. 5, Categoria C6 Identificato al catasto Terreni - Fg. 32, Part. 92, Qualità Ente Urbano	Superficie	11,00 mq
Stato conservativo:	- Nell'insieme del lotto 1, l'immobile è di gradevole presenza e lo stato conservativo è buono.		
Descrizione:	<p>LOTTO1-A571-cf-f32, p92, s5. La descrizione è congiunta di altri beni nel medesimo lotto di vendita. DESCRIZIONE GENERALE DEL CONTESTO E CONGIUNTA DI TUTTI I BENI E I LOTTI IN VENDITA. - Gli immobili in vendita nella corrente asta giudiziaria, o meglio detto tutte le unità immobiliari di fabbricati diversi e costituenti i lotti in vendita, sono ubicati nel Comune di Bagnolo Piemonte in provincia di Cuneo e in confine con quella di Torino. - Il territorio del Comune comprende una zona pianeggiante nella quale sorge il capoluogo, e una zona prealpina immediatamente ai piedi di rilievi montuosi. Oltre al concentrico sono centri abitati e frazioni: Villar, Villaretto, Montoso. - Il territorio comunale si estende di poco oltre i 60 kmq. e conta una popolazione che sfiora i 6'000 abitanti. Il capoluogo è situato a 365 metri d'altitudine s.l.m.. I suoi abitanti sono chiamati bagnesesi. - Nelle vicinanze sono i Comuni di Barge e Bibiana e la città di Saluzzo che è una delle sette sorelle della provincia di Cuneo. E' da dire, tuttavia, che Bagnolo P., rispetto alle altre città importanti della provincia di Cuneo, è più vicina a Pinerolo, dista circa 16 km. ed è la più grande città nelle vicinanze e che si trova in provincia di Torino. - Nella zona prealpina del territorio comunale di Bagnolo P. è la località Montoso che è sede di sport invernali con presenza di una modesta stazione sciistica denominata Rucas Ski. In qualsiasi caso la zona offre possibilità a pratiche di scialpinismo e passeggiate con racchette da neve in inverno e, nella stagione estiva delle incantevoli passeggiate escursionistiche, trekking, mountain-bike, durante le quali attività in tutte le stagioni è possibile appagarsi a spettacolare vista sulle pianure del cuneese e del torinese. Sono presenti palestre naturali di roccia, area di lancio per parapendio e un'area Trial park. Particolari rilievi ad esempio: Punta Ostanetta (2375 mt.slm.), e il monte Frioland (2720 mt.slm.). - L'attività prevalente del territorio comunale è dedicata all'agricoltura e alla frutticoltura. Importante attività sono le cave a cielo aperto in prevalenza nella zona di Montoso per l'estrazione della pietra di Bagnolo utilizzata in ambito edilizio; numerosi laboratori sparsi lungo le vie di accesso al paese, con i grossi depositi di blocchi, le attività degli scalpellini a ricavarne prevalentemente le "lose" utilizzate per i tradizionali manti di copertura dei tetti. - Bagnolo Piemonte dista da Cuneo 58 km., Saluzzo Km. 25, Pinerolo km. 16, Torino km. 68, Barge km. 4. - La cittadina è servita in prossimità da strade s.s. e provinciali, autolinee pubbliche, negozi di generi primari e supermercati; farmacie; scuole dalla materna alle medie inferiori; le scuole superiori a Saluzzo km. 25 e Pinerolo km. 18. Stazioni dei Vigili del Fuoco e Carabinieri a Barge km. 4,00. ---o--- LOTTO1. DESCRIZIONE DELLE U.I. IN VENDITA DI BENI N. 1,2,3,4 IN FABBRICATO STESSO CHE FORMANO IL LOTTO N. 1. - Lotto1. Immobili in via Cave 223. A571; c.f.; f.32; p.92, s.5; p.92, s.8; p.92, s.9; p.90, s.1. - Il fabbricato in vendita è unità abitativa con accessori che è contigua ad altre in complesso immobiliare ristrutturato negli anni 2000. Precisamente, le u.i., i beni, che costituiscono il lotto n.1 comprendono un alloggio al p.1 con accessori di locali sgombero al piano terreno e una cantina al piano primo sotterraneo (f.32, p.92 s. 8). Autorimessa al piano terreno (f.32, p.92, s.5). Nel lotto è anche censito al catasto fabbricati un alloggio bilocale al p.t. costituito da due vani e un bagno (f.32, p.92, s. 9); questa u.i., sub. 9, non può coesistere urbanisticamente per il motivo che è di altezza inferiore a mt. 2,70 e quindi non possono costituire vani principali abitabili. Agli atti del Comune tutto il piano terreno è denunciato nelle pratiche edilizie come magazzino. - Nel lotto in vendita è compresa un'area urbana (f. 32, p. 90 s. 1) che sul posto e al sopralluogo giudiziario è costituita da una strada asfaltata che è in parte utilizzata come passaggio pedonale e carraio anche da altri terzi a raggiungere fondi e fabbricati e, in parte è un'area a parcheggio e di manovra. La predetta area urbana è posta al di fuori del muricchio di recinzione che comprende le u.i. di part. 92, sub. 5,8,9 prima descritte e da essa, dall'area urbana, è possibile accedere agli ingressi del fabbricato di fgl. 32 part. 92. - E' precisato che, fgl. 32 part. 92 sub. 1, è un b.c.n.c. anche ad altri terzi aventi diritto.</p>		

Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 223, piano S1-T-1.		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 92, Sub. 8, Categoria A2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 32, Part. 92, Qualità Ente Urbano	Superficie	172,43 mq
Stato conservativo:	- Nell'insieme del lotto 1, l'immobile è di gradevole presenza e lo stato conservativo è buono.		
Descrizione:	LOTTO1-A571-cf-f32, p92, s8. La descrizione è congiunta di altri beni in unico corpo nel medesimo lotto di vendita. - Descrizione congiunta del lotto 1. Rimanda al capitolo stesso del Bene n. 1. ---o--- - Il sopralluogo immobili pignorati è capitolo congiunto di tutti i beni e i lotti della consulenza. Rimanda al lotto 1, capitolo stesso del Bene n. 1, nelle note.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

Bene N° 3 - Appartamento			
Ubicazione:	Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 223, piano T.		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 92, Sub. 9, Categoria A3 Identificato al catasto Terreni - Fg. 32, Part. 92, Qualità Ente Urbano	Superficie	17,00 mq
Stato conservativo:	- Nell'insieme del lotto 1, l'immobile è di gradevole presenza e lo stato conservativo è buono.		
Descrizione:	LOTTO1-A571-cf-f32, p92, s9. La descrizione è congiunta di altri beni in unico corpo del medesimo lotto di vendita. - Descrizione congiunta del lotto 1. Rimanda al capitolo stesso del Bene n. 1. ---o--- - Il sopralluogo immobili pignorati è capitolo congiunto di tutti i beni e i lotti della consulenza. Rimanda al lotto 1, capitolo stesso del Bene n. 1, nelle note.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

Bene N° 4 - Area urbana			
Ubicazione:	Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave SNC, piano T.		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Area urbana Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 90, Sub. 1, Categoria F1 Identificato al catasto Terreni - Fg. 32, Part. 92, Qualità Ente Urbano	Superficie	2,68 mq
Stato conservativo:	- Nell'insieme del lotto 1, l'immobile è di gradevole presenza e lo stato conservativo è buono.		
Descrizione:	LOTTO1-A571-cf-f32, p90, s1. La descrizione è congiunta di altri beni in unico corpo del medesimo lotto di vendita. - Descrizione congiunta del lotto 1. Rimanda al capitolo stesso del Bene n. 1. ---o--- Il sopralluogo immobili pignorati è capitolo congiunto di tutti i beni e i lotti della consulenza. Rimanda al lotto 1, capitolo stesso del Bene n. 1, nelle note.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 299.000,00

Bene N° 5 - Fabbricato rurale			
Ubicazione:	Bagnolo Piemonte (CN) - via Maurina n. SN, piano S2-S1-T-1.		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato rurale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 639, Sub. 1, Categoria A7 Identificato al catasto Terreni - Fg. 31, Part. 639, Qualità Ente Urbano	Superficie	362,23 mq
Stato conservativo:	- Nell'insieme del lotto 2, l'immobile è di gradevole presenza e lo stato conservativo è buono.		
Descrizione:	LOTTO2-A571-cf-f31, p639, s1. La descrizione è congiunta di altri beni nel medesimo lotto di vendita. DESCRIZIONE GENERALE DEL CONTESTO E CONGIUNTA DI TUTTI I BENI E I LOTTI IN VENDITA. - Le descrizione generale del contesto è congiunta di tutti i beni e i lotti in vendita ed è rimandata al capitolo stesso di Dati generali e ubicazione del Bene n. 1 del lotto 1. ---o--- LOTTO2. DESCRIZIONE DELLE U.I. IN VENDITA CHE IN UNICO CORPO COSTITUISCONO IL FABBRICATO DEL LOTTO N. 2. - E' da dire a premessa che il fabbricato è una casa di abitazione rurale con annesso magazzino agricolo concessi di edificazione con atto di vincolo al mantenimento della destinazione d'uso. Dettagli in merito sono rimandati al capitolo di regolarità edilizia. - Il lotto è ubicato nella toponomastica del Comune di Bagnolo Piemonte in via Maurina, situato in area agricola e distaccato, tuttavia nelle vicinanze, della strada a maggiore scorrimento di via Cave, il complesso in vendita dista circa due chilometri dal centro urbano del Comune. - La costruzione è a nuovo di epoca anni 2000, è libero su quattro lati e con apprezzabile area a giardino pertinenziale esclusiva e recintata. - Costituito di quattro piani: due entro terra e due fuori terra. Al piano secondo sotterraneo è una cantina. Al piano primo sotterraneo è l'autorimessa e locali accessori. Al piano terreno sono disposti i locali a giorno e di servizio. Al piano primo sono camere a letto e di servizio. - E' di ottime finiture sia all'esterno cha all'interno. Nell'insieme è di gradevole presenza. - All'esterno il fabbricato è tinteggiato. La superficie libera del lotto a giardino è recintata e dispone anche entro l'area dei muri di contenimento terreno a costituire viabilità interna carraia e pedonale a partire da un ingresso esterno costituito da un cancello in ferro. Il sedime della viabilità interna è inghiaiaata, una parte dell'area di manovra innanzi la parete libera del primo piano interrato ove è l'ingresso all'autorimessa è a selciato		

	sistemato con blocchetti a pavé in cemento. Buona parte dei muri di contenimento e recinzione sono rivestiti in pietre e sono sormontati da cancellate metalliche di protezione. Il giardino a prato verde è impreziosito da flora di tipica da ornamento, tuttavia senza troppi eccessi. - All'interno è una buona disposizione dei locali. L'insieme dell'abitazione è di gradevole presenza e con ottime finiture. I locali accessori dei piani interrati sono finiti con pavimenti, intonaci e pareti tinteggiate, serramenti di buona fattura, impianti tecnologici principali funzionanti. I locali principali di abitazione a giorno sono disposti al piano terreno e costituiti: all'ingresso da uno spazioso soggiorno e un locale a cucina che è diviso da un ampio varco murario, vale a dire senza un infisso interno; un disimpegno separa i predetti locali da un funzionale w.c.-bagno e una scala di accesso ai piani sotterranei. A raggiungere il piano primo è una scala realizzata in acciaio e a vista posta nel vano a soggiorno. Al piano primo la scala giunge a un disimpegno che organizza l'ingresso a due camere, un bagno, un locale accessorio/sottotetto che di fatto al sopralluogo è stato visto adibito a camera, e un balcone che è stato chiuso a veranda con degli infissi e vetri. ---o--- - Il sopralluogo immobili pignorati è capitolo congiunto di tutti i beni e i lotti della consulenza. Rimanda al lotto 1, capitolo stesso del Bene n. 1, nelle note.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo

Bene N° 6 - Garage			
Ubicazione:	Bagnolo Piemonte (CN) - via Maurina n. SN, piano S1.		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 639, Sub. 2, Categoria C6 Identificato al catasto Terreni - Fg. 31, Part. 639, Qualità Ente Urbano	Superficie	17,50 mq
Stato conservativo:	- Nell'insieme del lotto 2, l'immobile è di gradevole presenza e lo stato conservativo è buono.		
Descrizione:	LOTTO2-A571-cf-f31, p639, s2. La descrizione è congiunta di altri beni in unico corpo nel medesimo lotto di vendita. - Descrizione congiunta del lotto 2. Rimanda al capitolo stesso del Bene n. 5. ---o--- - Il sopralluogo immobili pignorati è capitolo congiunto di tutti i beni e i lotti della consulenza. Rimanda al lotto 1, capitolo stesso del Bene n. 1, nelle note.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

Bene N° 7 - Magazzino			
Ubicazione:	Bagnolo Piemonte (CN) - via Maurina n. SN, piano S1.		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 639, Sub. 3, Categoria C2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 31, Part. 639, Qualità Ente Urbano	Superficie	32,89 mq

Stato conservativo:	- Nell'insieme del lotto 2, l'immobile è di gradevole presenza e lo stato conservativo è buono.
Descrizione:	LOTTO2-A571-cf-f31, p639, s3. La descrizione è congiunta di altri beni in unico corpo nel medesimo lotto di vendita. - Descrizione congiunta del lotto 2. Rimanda al capitolo stesso del Bene n. 5. ---o--- - Il sopralluogo immobili pignorati è capitolo congiunto di tutti i beni e i lotti della consulenza. Rimanda al lotto 1, capitolo stesso del Bene n. 1, nelle note.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo

Bene N° 8 - Area urbana			
Ubicazione:	Bagnolo Piemonte (CN) - via Maurina n. SN, piano T.		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Area urbana Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 31, Part. 640, Categoria F1 Identificato al catasto Terreni - Fig. 31, Part. 640, Qualità Ente Urbano	Superficie	0,91 mq
Stato conservativo:	- Nell'insieme del lotto 2, l'immobile è di gradevole presenza e lo stato conservativo è buono.		
Descrizione:	LOTTO2-A571-cf-f31, p640. La descrizione è congiunta di altri beni in unico corpo nel medesimo lotto di vendita. - Descrizione congiunta del lotto 2. Rimanda al capitolo stesso del Bene n. 5. ---o--- - Il sopralluogo immobili pignorati è capitolo congiunto di tutti i beni e i lotti della consulenza. Rimanda al lotto 1, capitolo stesso del Bene n. 1, nelle note.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 157.000,00

Bene N° 9 - Locale commerciale			
Ubicazione:	Bagnolo Piemonte (CN) - [REDACTED] piano T.		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 18, Part. 94, Sub. 1, Categoria C1 Identificato al catasto Terreni - Fig. 18, Part. 94, Qualità Ente Urbano	Superficie	52,20 mq
Stato conservativo:	- Nell'insieme del lotto 3, l'immobile è in evidente stato di abbandono da tempo indeterminato. Lo stato conservativo è decisamente insufficiente per essere utilizzato nell'immediato. Nell'insieme deve necessariamente essere soggetto ad opere di ristrutturazione.		
Descrizione:	LOTTO3-A571-cf-f18, p94, s1. La descrizione è congiunta di altri beni nel medesimo lotto di vendita. DESCRIZIONE GENERALE DEL CONTESTO E CONGIUNTA DI TUTTI I BENI E I LOTTI IN VENDITA. - Le		

	<p>descrizione generale del contesto è congiunta di tutti i beni e i lotti in vendita ed è rimandata al capitolo stesso di Dati generali e ubicazione del Bene n. 1 del lotto 1. ---o--- LOTTO3. DESCRIZIONE DELLE U.I. IN VENDITA CHE IN UNICO CORPO COSTITUISCONO IL FABBRICATO DEL LOTTO N. 3. - Lotto costituito da intero stabile da cielo a terra che è contiguo ad altri di terzi e ubicato in fronte alla piazza principale del paese, la [REDAZIONE] sede della Chiesa cattolica e della isolata torre campanaria. Situato nel centro storico e in posizione cruciale del paese. - Della data precisa della costruzione non è stato possibile risalire, tuttavia agli atti del catasto le planimetrie recano la data di redazione e presentazione nell'anno 1940. E' un fabbricato vetusto del quale agli atti del Comune è una pratica edilizia presentata nell'anno 1963 per la richiesta di sopraelevazione del tetto. Altra pratica successiva per ristrutturazione non ha avuto seguito. - L'intero stabile in vendita è in evidente stato di inutilizzo da tempo indeterminato. - Il fabbricato è composto di singole u.i. disposte in un piano interrato e di tre fuori terra. Al piano interrato sono delle cantine, che occupano in estensione solo in parte della superficie di quella che soprastante è coperta dai piani superiori, e alle quali si accede da unico accesso dall'esterno e dal cortile interno comune ad altri terzi tramite una scala; è precisato che è il cortile interno che è comune ad altri terzi e non la scala che consente accesso alle cantine. Al piano terreno è un locale commerciale con accesso diretto dalla pubblica [REDAZIONE] e, il retro bottega sono degli accessori al predetto locale principale ai quali si accede anche dal cortile interno comune ad altri terzi, come sottostante è a maggiori dettagli. Ai piani superiori, ai piani primo e secondo, sono un alloggio per ogni piano ai quali alla data del sopralluogo è stato possibile accedere dall'ingresso del fabbricato di part. 95 che è posto affacciato la pubblica [REDAZIONE] e, dall'interno a raggiungere il piano primo e a percorrere un balcone che è prospiciente il cortile interno in comunione con altri; maggiori dettagli alla voce di precisazioni. - Il locale commerciale al piano terreno possiede l'ingresso principale fronteggiante la [REDAZIONE] ad evidenze sul posto e ad informazioni era un tempo adibito a panetteria per la produzione e vendita diretta. L'anzidetta condizione è mostrata nel locale di retro bottega adibito a pastino per la presenza di un forno a legna realizzato in muratura in opera, il manufatto è esteso sul piano ed è di notevoli dimensioni a occupare buona parte di superficie dell'ambiente. E' precisato che allo stadio del sopralluogo il locale a negozio, o meglio detto il suo retro bottega ad essa direttamente collegato, è stato trovato con la porta che accede al pastino occlusa murata. Dal locale a pastino è dato accesso ad altro ambiente adibito a spogliatoio e, a proseguire in oltre è un locale di deposito. Il locale a pastino e forno che era adibito alla produzione del pane e i suoi accessori hanno anche ingresso tramite delle porte rivolte verso l'esterno e al vicolo che diparte da [REDAZIONE] è confinante con l'immobile in vendita e si sviluppa su particelle catastali di terzi. E' da dire inoltre che il locale di deposito al p.t., al quale dall'interno si accede dal locale spogliatoio, possiede un accesso dall'area interna al vicolo e tramite una porta basculante in metallo tipica per autorimesse. - Gli alloggi del piano primo e secondo piano fruiscono di affacci diretti su [REDAZIONE] altri sono rivolti verso il vicolo che diparte dalla piazza stessa e, altri ancora sono orientati verso il cortile interno. - All'alloggio del piano primo vi si accede attraversando un balcone posto al piano primo sulla proprietà di altri terzi e che è, il balcone, prospiciente il cortile interno comune con altri terzi. L'ingresso è volto ad un locale a soggiorno con angolo a cucina, dal quale vano è concesso direttamente accesso tramite porte ad altre due distinte camere, vale a dire che i tre vani sono posti di filata e tra essi comunicanti senza interposti disimpegni. Sul balcone prospiciente il cortile interno comune sono presenti due w.c. ai quali si accede direttamente dal balcone stesso. Al piano primo è ancora un'ampia camera alla quale è possibile entrarvi solo dal balcone, e non da altre porte direttamente dall'interno degli altri vani dell'alloggio. La camera affaccia di aria e luce tramite porta di un piccolo poggiatesta e rivolte al vicolo. Dall'interno della predetta camera è dato accesso ad una legnaia, così censita pregressa a catasto, che è posta soprastante il locale di deposito del p.t. - All'alloggio del piano secondo vi si accede da una scala esterna che diparte dal balcone del piano primo e che è prospiciente al cortile interno. La porta d'ingresso è in simmetria verticale con quella del piano primo e accede ad un corridoio a disimpegno di tre vani. Uno dei vani è a soggiorno con angolo a cucina. Da uno degli altri due vani è concesso accesso diretto ad un disimpegno di un'altra camera e di un w.c.-bagno. Sul balcone prospiciente il cortile interno comune sono due locali a ripostiglio ai quali è possibile accedere solamente dal balcone stesso. ---o--- - Il sopralluogo immobili pignorati è capitolo congiunto di tutti i beni e i lotti della consulenza. Rimanda al lotto 1, capitolo stesso del Bene n. 1, nelle note.</p>
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

Bene N° 10 - Laboratorio artigianale			
Ubicazione:	Bagnolo Piemonte (CN) - P.zza San Pietro n. 2A, piano T.		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Laboratorio artigianale Identificato al catasto Fabbricati	Superficie	36,12 mq

	- Fg. 18, Part. 94, Sub. 2, Categoria C3, Graffato Part. 781, sub. 1. Identificato al catasto Terreni - Fg. 18, Part. 94, Qualità Ente Urbano - Fg. 18, Part. 781, Qualità Ente Urbano		
Stato conservativo:	- Congiunta lotto 3. Rimanda capitolo stesso di Stato conservativo del Bene n. 9.		
Descrizione:	LOTTO3-A571-cf-f18, p94, s2, graffato f18, p781, s1. La descrizione è congiunta di altri beni in unico corpo nel medesimo lotto di vendita. - Descrizione congiunta del lotto 3. Rimanda al capitolo stesso del Bene n. 9. ---o--- - Il sopralluogo immobili pignorati è capitolo congiunto di tutti i beni e i lotti della consulenza. Rimanda al lotto 1, capitolo stesso del Bene n. 1, nelle note.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 11 - Appartamento			
Ubicazione:	Bagnolo Piemonte (CN) - [REDACTED] piano S1-1.		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 94, Sub. 3, Categoria A4, Graffato Part. 781, sub. 2. Identificato al catasto Terreni - Fg. 18, Part. 94, Qualità Ente Urbano - Fg. 18, Part. 781, Qualità Ente Urbano	Superficie	112,41 mq
Stato conservativo:	- Congiunta lotto 3. Rimanda capitolo stesso di Stato conservativo del Bene n. 9.		
Descrizione:	LOTTO3-A571-cf-f18, p94, s3, graffato f18, p781, s2. La descrizione è congiunta di altri beni in unico corpo nel medesimo lotto di vendita. - Descrizione congiunta del lotto 3. Rimanda al capitolo stesso del Bene n. 9. ---o--- - Il sopralluogo immobili pignorati è capitolo congiunto di tutti i beni e i lotti della consulenza. Rimanda al lotto 1, capitolo stesso del Bene n. 1, nelle note.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 12 - Appartamento			
Ubicazione:	Bagnolo Piemonte (CN) - [REDACTED] piano 1-2.		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 94, Sub. 4, Categoria A4, Graffato Part. 781, sub. 3. Identificato al catasto Terreni - Fg. 18, Part. 94, Qualità Ente	Superficie	110,68 mq

	Urbano - Fg. 18, Part. 781, Qualità Ente Urbano		
Stato conservativo:	- Congiunta lotto 3. Rimanda capitolo stesso di Stato conservativo del Bene n. 9.		
Descrizione:	LOTTO3-A571-cf-f18, p94, s4, graffato f18, p781, s3. La descrizione è congiunta di altri beni in unico corpo nel medesimo lotto di vendita. - Descrizione congiunta del lotto 3. Rimanda al capitolo stesso del Bene n. 9. ---o--- - Il sopralluogo immobili pignorati è capitolo congiunto di tutti i beni e i lotti della consulenza. Rimanda al lotto 1, capitolo stesso del Bene n. 1, nelle note.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 373.000,00

Bene N° 13 - Appartamento			
Ubicazione:	Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 175, piano T.		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 809, Sub. 2, Categoria A2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 32, Part. 809, Qualità Ente Urbano	Superficie	70,44 mq
Stato conservativo:	- Nell'insieme del lotto 4, gli immobili sono di stato conservativo buono.		
Descrizione:	LOTTO4-A571-cf-f32, p809, s2. La descrizione è congiunta di altri beni nel medesimo lotto di vendita. DESCRIZIONE GENERALE DEL CONTESTO E CONGIUNTA DI TUTTI I BENI E I LOTTI IN VENDITA. - Le descrizione generale del contesto è congiunta di tutti i beni e i lotti in vendita ed è rimandata al capitolo stesso di Dati generali e ubicazione del Bene n. 1 del lotto 1. ---o--- LOTTO4. DESCRIZIONE DELLE U.I. COSTITUENTI INTERO DI IMMOBILI IN VENDITA DEL LOTTO N. 4. - Il lotto 4 è costituito da fabbricati di intera consistenza e di terreni, l'insieme del complesso immobiliare è in unico corpo. Distanza circa 1,5 Km. dal centro urbano di Bagnolo P.te. - L'immobile di intera consistenza e libero su quattro lati, f. 32 p. 809 tutti i subalterni, è un fabbricato di abitazione rurale con annesso magazzino. Di fatto e sul posto è stato osservato che il magazzino al piano rialzato, o piano terreno come censito agli atti catastali, è piuttosto un alloggio speculare a quello del piano primo, è realizzato illecito nella disposizione interna e di destinazione d'uso. Così come il piano secondo sottotetto il quale, in luogo di spazio tecnico a cellula come rappresentato sul progetto, al sopralluogo è stato osservato tramezzato e rifinito ad ottenere dei locali di tipo accessori. Dettagli al capitolo di regolarità edilizia. - Ognuno degli alloggi speculari, al p.t. e p.1, sono collegati da un vano scala comune e così composti: quattro vani abitabili di cui uno a cucina, un w.c.-bagno, distinti balconi su tre lati. L'ingresso è diretto ad uno dei vani a soggiorno. - Al piano interrato è una sola autorimessa e altri locali accessori: cantina, sgombero, cantina, centrale termica. - Il fabbricato nel complesso è di gradevole presenza e in buono stato conservativo sia all'esterno che all'interno. - Altri fabbricati in c.a. prefabbricati costruiti contigui e di filata, nel loro insieme liberi su quattro lati, appaiono un magazzino agricolo e una tettoia agricola aperta. A catasto f. 32 p. 808 s. 2 e s. 3. Gli immobili osservano tipici capannoni prefabbricati, non sono tinteggiati, e non possiedono opere di finiture di particolari rilievi. ---o--- - Il sopralluogo immobili pignorati è capitolo congiunto di tutti i beni e i lotti della consulenza. Rimanda al lotto 1, capitolo stesso del Bene n. 1, nelle note.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Bene N° 14 - Appartamento			
Ubicazione:	Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 175, piano S1-1-2.		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 809, Sub. 3, Categoria A2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 32, Part. 809, Qualità Ente Urbano	Superficie	213,98 mq
Stato conservativo:	- Nell'insieme del lotto 4, gli immobili sono di stato conservativo buono.		
Descrizione:	LOTTO4-A571-cf-f32, p809, s3. La descrizione è congiunta di altri beni nel medesimo lotto di vendita. - Descrizione congiunta del lotto 4. Rimanda al capitolo stesso del Bene n. 13. ---o--- - Il sopralluogo immobili pignorati è capitolo congiunto di tutti i beni e i lotti della consulenza. Rimanda al lotto 1, capitolo stesso del Bene n. 1, nelle note.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	- L'immobile è occupato dai soggetti eseguiti, quale fabbricato di residenza e abitazione.		

Bene N° 15 - Garage			
Ubicazione:	Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 175, piano S1.		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 809, Sub. 4, Categoria C6 Identificato al catasto Terreni - Fg. 32, Part. 809, Qualità Ente Urbano	Superficie	22,50 mq
Stato conservativo:	- Nell'insieme del lotto 4, gli immobili sono di stato conservativo buono.		
Descrizione:	LOTTO4-A571-cf-f32, p809, s4. La descrizione è congiunta di altri beni nel medesimo lotto di vendita. - Descrizione congiunta del lotto 4. Rimanda al capitolo stesso del Bene n. 13. ---o--- - Il sopralluogo immobili pignorati è capitolo congiunto di tutti i beni e i lotti della consulenza. Rimanda al lotto 1, capitolo stesso del Bene n. 1, nelle note.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	- L'immobile è occupato dai soggetti eseguiti, quale fabbricato di residenza e abitazione.		

Bene N° 16 - Magazzino			
Ubicazione:	Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 175, piano T.		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati	Superficie	369,20 mq

	- Fg. 32, Part. 808, Sub. 2, Categoria C2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 32, Part. 808, Qualità Ente Urbano		
Stato conservativo:	- Nell'insieme del lotto 4, gli immobili sono di stato conservativo buono.		
Descrizione:	LOTTO4-A571-cf-f32, p808, s2. La descrizione è congiunta di altri beni nel medesimo lotto di vendita. - Descrizione congiunta del lotto 4. Rimanda al capitolo stesso del Bene n. 13. ---o--- - Il sopralluogo immobili pignorati è capitolo congiunto di tutti i beni e i lotti della consulenza. Rimanda al lotto 1, capitolo stesso del Bene n. 1, nelle note.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

Bene N° 17 - Tettoia

Ubicazione:	Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 175, piano T.		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Tettoia Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 808, Sub. 3, Categoria C7 Identificato al catasto Terreni - Fg. 32, Part. 808, Qualità Ente Urbano	Superficie	176,40 mq
Stato conservativo:	- Nell'insieme del lotto 4, gli immobili sono di stato conservativo buono.		
Descrizione:	LOTTO4-A571-cf-f32, p808, s3. La descrizione è congiunta di altri beni nel medesimo lotto di vendita. - Descrizione congiunta del lotto 4. Rimanda al capitolo stesso del Bene n. 13. ---o--- - Il sopralluogo immobili pignorati è capitolo congiunto di tutti i beni e i lotti della consulenza. Rimanda al lotto 1, capitolo stesso del Bene n. 1, nelle note.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

Bene N° 18 - Magazzino

Ubicazione:	Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 175, piano T.		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 808, Sub. 3, Categoria C7 Identificato al catasto Terreni - Fg. 32, Part. 808, Qualità Ente Urbano	Superficie	0,00 mq
Stato conservativo:	- Nell'insieme del lotto 4, gli immobili sono di stato conservativo buono.		

Descrizione:	LOTTO4-A571-cf-f32, p808, s4. La descrizione è congiunta di altri beni nel medesimo lotto di vendita. - Descrizione congiunta del lotto 4. Rimanda al capitolo stesso del Bene n. 13. ---o--- - Il sopralluogo immobili pignorati è capitolo congiunto di tutti i beni e i lotti della consulenza. Rimanda al lotto 1, capitolo stesso del Bene n. 1, nelle note.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI

Bene N° 19 - Terreno			
Ubicazione:	Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 175		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 32, Part. 71, Qualità Prato irriguo arborato	Superficie	1600,00 mq
Stato conservativo:	- Allo stadio del sopralluogo il terreno f. 32 part. 71 è stato visto sfalciato.		
Descrizione:	- Bene n. 19, f. 32, p.71. LOTTO4-A571-ct-f.32, p.71, p.74, p.75. TERRENI. - I terreni censiti al c.t. f. 32 p. 71, 74 e 75 sono contigui a formare unico corpo. Sono anche in unico corpo con le part. 808 e 809 a formare il lotto 4 di vendita. - La part. 75 è quella che confina direttamente con la part. 808. Le part. 74 e 75 sono contigue e pianeggianti e sono in continuità dello stesso livello del piano di campagna della part. 808. - La part. 71 è direttamente contigua alla part. 74 ed è a quota inferiore rispetto alle altre predette e si estende fino al confine del torrente Grana. - Allo stadio del sopralluogo è osservato che per raggiungere la part. 71 è necessario attraversare il suolo della superficie libera delle altre particelle di questo lotto 4 in vendita. E' precisato che i terreni e tutto il lotto 4 non sono stati oggetto ad operazioni topografiche di riconfinazioni. Per raggiungere pedonalmente il terreno di part. 71, che è a quota più bassa rispetto alle altre particelle, sono osservati in zona approssimata al confine tra le part. 74 e 71, un muro e/o tratti di muro di contenimento del terreno e una scala in ferro zincato fissata a terra e scoperta delle quali opere non sono rilevate pratiche edilizie in atti; della data della loro realizzazione non si è potuti risalire con certezza. Il terreno di part. 71 al sopralluogo è mostrato a prato falciato e con presenza di alcuni alberi, l'accesso carraio è consentito percorrendo gli altri fondi del lotto4 in vendita. - Allo stadio del sopralluogo parte di suolo delle part. 74 e 75 sono state trovate con selciato bitumato in continuità di quello dell'area libera di part. 808 e, l'estensione parzialmente ingombra a deposito di materiali di vario genere riconducibili ad attività per costruzioni edili. ---o--- - Il sopralluogo immobili pignorati è capitolo congiunto di tutti i beni e i lotti della consulenza. Rimanda al lotto 1, capitolo stesso del Bene n. 1, nelle note. - Il sopralluogo alle opere di difesa spondale lungo il torrente Grana e muro di contenimento non è stato eseguito, non è dato a sapere la regolarità delle opere e lo stato di conservazione. Tuttavia dell'accertamento in Comune non sono stati segnalati atti di contestazioni.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Bene N° 20 - Terreno			
Ubicazione:	Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 175		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 32, Part. 74, Qualità Frutteto	Superficie	1332,00 mq
Stato conservativo:	- Allo stadio del sopralluogo il terreno f. 32 part. 74 è stato visto in buone condizioni.		
Descrizione:	- Bene n. 20, f. 32, p.74. LOTTO4-A571-ct-f.32, p.71, p.74, p.75. TERRENI. - Congiunta dei Beni n. 19, 20, 21. Rimanda al capitolo stesso di Descrizione del Bene n. 19, lotto 4.		

Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI

Bene N° 21 - Terreno			
Ubicazione:	Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 175		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fig. 32, Part. 75, Qualità Seminativo arborato	Superficie	1292,00 mq
Stato conservativo:	- Allo stadio del sopralluogo il terreno fg. 32 part. 75 è stato visto in buone condizioni.		
Descrizione:	- Bene n. 21, f. 32, p.75. LOTTO4-A571-ct-f.32, p.71, p.74, p.75. TERRENI. - Congiunta dei Beni n. 19, 20, 21. Rimanda al capitolo stesso di Descrizione del Bene n. 19, lotto 4.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 4.000,00

Bene N° 22 - Fondo			
Ubicazione:	Bagnolo Piemonte (CN) - via Maurina n. SN		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fondo Identificato al catasto Terreni - Fig. 31, Part. 635, Qualità Prato irriguo	Superficie	370,00 mq
Stato conservativo:	- Allo stadio del sopralluogo la part. 637, fgl. 31, è stata vista sfalciata. Le part. 635 e 641, fgl. 31, sono scarpate incolte che scoscono verso un fossato e con presenza di piante.		
Descrizione:	<p>LOTTO5-A571-ct-f31, p635. La descrizione è congiunta di altri beni nel medesimo lotto di vendita. DESCRIZIONE GENERALE DEL CONTESTO E CONGIUNTA DI TUTTI I BENI E I LOTTI IN VENDITA. - Le descrizione generale del contesto è congiunta di tutti i beni e i lotti in vendita ed è rimandata al capitolo stesso di Dati generali e ubicazione del Bene n. 1 del lotto 1. ---o--- LOTTO5. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA DEL LOTTO N. 5. - Il lotto 5 è costituito da poderi censiti al catasto dei terreni, al fgl. 31, part. 635, 637, 641. - E' da dire a premessa che, la descrizione a migliori dettagli è rimandata al capitolo di regolarità edilizia. Tuttavia è descritto quanto in appresso. - Di fatto e sul posto, il terreno di part. 637 è di apparente pertinenza con il fabbricato di part. 638 per il motivo che le aree libere sono nell'insieme racchiuse da muri in c.a. con funzioni di recinzione e contenimento terreno. - Le proprietà anzidette, le part. 637 e 638, sono entrambe in capo allo stesso soggetto esecutato femmina, tuttavia la part. 638 sulla quale insiste un fabbricato è con altra procedura, la es.imm.n. 154/2020. - L'accesso/recesso alla part. 637 è possibile da un cancello in ferro che è in breccia ai muri di recinzione e posto sulla part. 638, quest'ultima è la proprietà che è con altra procedura. Meglio è precisato che, oltre ad oltrepassare il cancello è necessario transitare su porzione della part. 638 per raggiungere la part. 637. - E' precisato che, entro la part. 637 in vendita in questo processo è interrata una cisterna di gas liquido di apparente servizio al fabbricato di part. 638 che è, quest'ultima particella, in altra e anzidetta esecuzione immobiliare. - I terreni di cui alle part. 635 e 641 sono esterne e contigue ai muri di recinzione predetti e sono scarpate incolte che scoscono verso un fossato. - L'appezzamento di part. 637 è area pianeggiante e a giardino che allo stadio del sopralluogo mostrava manutenzione a prato verde. - All'ispezione e al soprasuolo non sono osservati manufatti di rilevanza urbanistica in oltre ai segnalati muri in c.a. con funzioni di recinzione e contenimento terreno e, alla interrata cisterna di gas liquido, comunemente</p>		

	richiamato: bombolone del gas. ---o--- - Il sopralluogo immobili pignorati è capitolo congiunto di tutti i beni e i lotti della consulenza. Rimanda al lotto 1, capitolo stesso del Bene n. 1, nelle note.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo

Bene N° 23 - Fondo			
Ubicazione:	Bagnolo Piemonte (CN) - via Maurina n. SN		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Fondo Identificato al catasto Terreni - Fg. 31, Part. 637, Qualità Prato irriguo	Superficie	721,00 mq
Stato conservativo:	- Allo stadio del sopralluogo la part. 637, fgl. 31, è stata vista sfalciata. Le part. 635 e 641, fgl. 31, sono scarpate incolte che scoscendono verso un fossato e con presenza di piante.		
Descrizione:	LOTTO5-A571-ct-f31, p637. La descrizione è congiunta di altri beni nel medesimo lotto di vendita. - Congiunta lotto 5. Rimanda al capitolo stesso Dati generali e ubicazione del Bene n. 22. ---o--- - Il sopralluogo immobili pignorati è capitolo congiunto di tutti i beni e i lotti della consulenza. Rimanda al lotto 1, capitolo stesso del Bene n. 1, nelle note.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Bene N° 24 - Fondo			
Ubicazione:	Bagnolo Piemonte (CN) - via Maurina n. SN		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Fondo Identificato al catasto Terreni - Fg. 31, Part. 641, Qualità Vigneto	Superficie	274,00 mq
Stato conservativo:	- Allo stadio del sopralluogo la part. 637, fgl. 31, è stata vista sfalciata. Le part. 635 e 641, fgl. 31, sono scarpate incolte che scoscendono verso un fossato e con presenza di piante.		
Descrizione:	LOTTO5-A571-ct-f31, p641. La descrizione è congiunta di altri beni nel medesimo lotto di vendita. - Congiunta lotto 5. Rimanda al capitolo stesso Dati generali e ubicazione del Bene n. 22. ---o--- - Il sopralluogo immobili pignorati è capitolo congiunto di tutti i beni e i lotti della consulenza. Rimanda al lotto 1, capitolo stesso del Bene n. 1, nelle note.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		