

*STUDIO TECNICO
FRANDINO Geom. Marco Angelo*

***PROCEDURA DI COMPOSIZIONE DELLA CRISI
DA SOVRAINDEBITAMENTO***

Gestore della Procedura, [REDACTED]

RELAZIONE DI STIMA

PREMESSA.

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

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

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)
Piazza San Pietro n. 4**

Proprietà: [REDACTED]

LOTTO PRIMO

1. IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE

Intera piena proprietà in capo a [REDACTED]

[REDACTED] di vecchio fabbricato situato nel centro storico del Comune di Bagnolo Piemonte (CN), con accesso dal n.c. 4 di Piazza San Pietro, 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 Piazza San Pietro, 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**, Piazza San Pietro n. 2, 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)**, Piazza San Pietro n. 2-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]

[REDACTED] 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, Piazza San Pietro, 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] contro [REDACTED] trascritto a Saluzzo il 11.10.2021 ai numeri 7834/6219;

- iscrizioni ipotecarie:

- a. Ipoteca Volontaria a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] 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] contro [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= [REDACTED]
- 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=

TOTALE:

a dedurre:

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

valore stimato e come sopra riportato:

(-)

e così per totali:

valore arrotondabile per eccesso a:

di valore imponibile, che rappresenta il più probabile valore di mercato attuale dell'intera piena proprietà spettante a 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.

*** * ***

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

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

[REDACTED]

INCARICO

All'udienza del 23/11/2021, il sottoscritto Geom. Lovera Massimo Giuseppe, con studio in [REDACTED]
[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° 9** - Locale commerciale ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - Piazza San Pietro n. 2, 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) - Piazza San Pietro n. 2B, piano S1-1.
- **Bene N° 12** - Appartamento ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - Piazza San Pietro n. 2, piano 1-2.

BENE N° 9 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - PIAZZA SAN PIETRO N. 2, 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 piazza San Pietro 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 piazza San Pietro 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 piazza San Pietro 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 piazza San Pietro, 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 piazza San Pietro, 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 piazza San Pietro, 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) - PIAZZA SAN PIETRO N. 2B, 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) - PIAZZA SAN PIETRO N. 2, 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.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 9** - Locale commerciale ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - Piazza San Pietro n. 2, 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) - Piazza San Pietro n. 2B, piano S1-1.
- **Bene N° 12** - Appartamento ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - Piazza San Pietro n. 2, piano 1-2.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 9 - LOCALE COMMERCIALE UBIcato A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - PIAZZA SAN PIETRO N. 2, 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) - PIAZZA SAN PIETRO N. 2B, 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) - PIAZZA SAN PIETRO N. 2, 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) - PIAZZA SAN PIETRO N. 2, PIANO T.

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)
[REDACTED]
[REDACTED] 55

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.

---o---

- Il complesso immobiliare del lotto 3, immobili in Piazza San Pietro, è stato acquistato di intera consistenza dal soggetto esecutato maschio [REDACTED] con atto notarile in data 08/01/2010, rogito notaio [REDACTED] 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) - PIAZZA SAN PIETRO N. 2B, 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) - PIAZZA SAN PIETRO N. 2, 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) - PIAZZA SAN PIETRO N. 2, PIANO T.

- Confini. Descrizione congiunta in uno di Beni n. 9, 10, 11, 12, del lotto 3.
 - Lotto3. Immobili in Piazza San Pietro. 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 piazza San Pietro e insiste sulle part. 91 e 93; a est confina con la pubblica Piazza San Pietro; 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) - PIAZZA SAN PIETRO N. 2B, 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) - PIAZZA SAN PIETRO N. 2, 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) - PIAZZA SAN PIETRO N. 2, 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) - PIAZZA SAN PIETRO N. 2B, 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) - PIAZZA SAN PIETRO N. 2, 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) - PIAZZA SAN PIETRO N. 2, PIANO T.

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/08/1977 al 04/02/2022	[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] proprietà per 1/2. - [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] 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 Piazza San Pietro. 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] proprietà per 1/2. [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] 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 Piazza San Pietro. 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) - PIAZZA SAN PIETRO N. 2B, PIANO S1-1.

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/12/1998 al 08/01/2010	[REDACTED] proprietà per 1/2. [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] 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 Piazza San Pietro. 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) - PIAZZA SAN PIETRO N. 2, PIANO 1-2.

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/12/1998 al 08/01/2010	[REDACTED] proprietà per 1/2. [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	 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 Piazza San Pietro. 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) - PIAZZA SAN PIETRO N. 2, 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	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	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	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 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° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - PIAZZA SAN PIETRO N. 2B, 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) - PIAZZA SAN PIETRO N. 2, 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) - PIAZZA SAN PIETRO N. 2, PIANO T.

- Precisazioni. Congiunta dei Beni n. 9, 10, 11, 12, del lotto 3.
- Lotto3. Immobili in Piazza San Pietro. 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 piazza San Pietro. 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 piazza San Pietro, 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 piazza San Pietro 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 piazza San Pietro 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 piazza San Pietro 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 Piazza San Pietro 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) - PIAZZA SAN PIETRO N. 2B, PIANO S1-1.

- Congiunta lotto 3. Rimanda capitolo stesso del bene n. 9.

BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - PIAZZA SAN PIETRO N. 2, 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) - PIAZZA SAN PIETRO N. 2, 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) - PIAZZA SAN PIETRO N. 2B, 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) - PIAZZA SAN PIETRO N. 2, 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) - PIAZZA SAN PIETRO N. 2, PIANO T.

- Lotto3. Immobili in Piazza San Pietro. 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 Piazza San Pietro. 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) - PIAZZA SAN PIETRO N. 2B, PIANO S1-1.

- Lotto3. Immobili in Piazza San Pietro. 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) - PIAZZA SAN PIETRO N. 2, PIANO 1-2.

- Lotto3. Immobili in Piazza San Pietro. 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) - PIAZZA SAN PIETRO N. 2, 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 Piazza San Pietro 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 Piazza San Pietro.

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) - PIAZZA SAN PIETRO N. 2B, 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) - PIAZZA SAN PIETRO N. 2, 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) - PIAZZA SAN PIETRO N. 2, 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.

---o---

- Lotto3. Immobili in Piazza San Pietro. 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) - PIAZZA SAN PIETRO N. 2B, 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) - PIAZZA SAN PIETRO N. 2, 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) - PIAZZA SAN PIETRO N. 2, PIANO T.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/12/1998 al 08/01/2010	[REDACTED] proprietà per 1/2. - [REDACTED] , proprietà per 1/2. [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] [REDACTED] proprietario per 1/1. [REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]	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 Piazza San Pietro è in dipendenza di successione in morte di [REDACTED]

[REDACTED] L'eredità con diritto di piena ed esclusiva proprietà di quote indivise di 1/2 (un mezzo) ciascuna è caduta ai soggetti [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 Piazza San Pietro 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) - PIAZZA SAN PIETRO N. 2B, 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) - PIAZZA SAN PIETRO N. 2, 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) - PIAZZA SAN PIETRO N. 2, 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 [REDACTED]
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]
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]
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) - PIAZZA SAN PIETRO N. 2B, 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) - PIAZZA SAN PIETRO N. 2, 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) - PIAZZA SAN PIETRO N. 2, PIANO T.

- Normativa urbanistica. Congiunte dei Beni n. 9, 10, 11, 12 del lotto 3.

NORMATIVA URBANISTICA DEL LOTTO N. 3.

- Lotto3. Immobili in Piazza San Pietro. 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) - PIAZZA SAN PIETRO N. 2B, PIANO S1-1.

- Congiunta lotto 3. Rimanda capitolo stesso del Bene n. 9.

BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - PIAZZA SAN PIETRO N. 2, 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) - PIAZZA SAN PIETRO N. 2, 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.

---o---

AUTORIZZAZIONI E REGOLARITÀ EDILIZIA DEL LOTTO N. 3.

- Lotto3. Immobili in Piazza San Pietro. 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 piazza San Pietro 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 [REDACTED] "...- 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 oggetto 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] per sistemazione fabbricato con sopraelevazione del tetto e sistemazione vetrina in Piazza San Pietro. 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] per sistemazione fabbricato con sopraelevazione del tetto e sistemazione vetrina in Piazza San Pietro. 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) - PIAZZA SAN PIETRO N. 2B, 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) - PIAZZA SAN PIETRO N. 2, 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) - PIAZZA SAN PIETRO N. 2, 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) - PIAZZA SAN PIETRO N. 2B, 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) - PIAZZA SAN PIETRO N. 2, 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.

- **Bene N° 9** - Locale commerciale ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - Piazza San Pietro n. 2, 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 piazza San Pietro 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 piazza San Pietro 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 piazza San Pietro 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 piazza San Pietro, 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 piazza San Pietro, 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 piazza San Pietro, 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) - Piazza San Pietro n. 2B, 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) - Piazza San Pietro n. 2, 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) - Piazza San Pietro n. 2, 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) - Piazza San Pietro n. 2B, piano S1- 1.	112,41 mq	670,00 €/mq	€ 75.314,70	100,00%	€ 75.314,70
Bene N° 12 - Appartamento Bagnolo Piemonte (CN) - Piazza San Pietro n. 2, 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 Piazza San Pietro. 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 piazza San Pietro, 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.

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

LOTTO 3

- **Bene N° 9** - Locale commerciale ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - Piazza San Pietro n. 2, 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 piazza San Pietro 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 piazza San Pietro 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 piazza San Pietro 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 piazza San Pietro, 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 piazza San Pietro, 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 piazza San Pietro, 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 Piazza San Pietro. 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) - Piazza San Pietro n. 2B, 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) - Piazza San Pietro n. 2, 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 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 157.000,00

Bene N° 9 - Locale commerciale			
Ubicazione:	Bagnolo Piemonte (CN) - Piazza San Pietro n. 2, piano T.		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 94, Sub. 1, Categoria C1 Identificato al catasto Terreni - Fg. 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 piazza San Pietro 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 piazza San Pietro 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 piazza San Pietro 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 piazza San Pietro, 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 piazza San Pietro, 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 piazza San Pietro, 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) - Piazza San Pietro n. 2B, 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) - Piazza San Pietro n. 2, 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		