
TRIBUNALE DI CUNEO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Boglio Claudio, nell'Esecuzione Immobiliare 112/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	10
Premessa.....	10
Lotto 1.....	11
Descrizione.....	12
Completezza documentazione ex art. 567.....	12
Titolarità.....	12
Confini.....	12
Consistenza.....	13
Cronistoria Dati Catastali.....	13
Dati Catastali.....	13
Stato conservativo.....	14
Parti Comuni.....	14
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
Stato di occupazione.....	15
Provenienze Ventennali.....	15
Formalità pregiudizievoli.....	16
Normativa urbanistica.....	17
Regolarità edilizia.....	18
Vincoli od oneri condominiali.....	18
Lotto 2.....	20
Descrizione.....	21
Bene N° 2 - Fabbricato agricolo ubicato a Saluzzo (CN) - Frazione Colombaro Dei Rossi , piano T-1.....	21
Bene N° 3 - Fabbricato agricolo ubicato a Lagnasco (CN) - Strada Saluzzo n. 16, piano T-1.....	21
Completezza documentazione ex art. 567.....	21
Bene N° 2 - Fabbricato agricolo ubicato a Saluzzo (CN) - Frazione Colombaro Dei Rossi , piano T-1.....	21
Bene N° 3 - Fabbricato agricolo ubicato a Lagnasco (CN) - Strada Saluzzo n. 16, piano T-1.....	21
Titolarità.....	22
Bene N° 2 - Fabbricato agricolo ubicato a Saluzzo (CN) - Frazione Colombaro Dei Rossi , piano T-1.....	22
Bene N° 3 - Fabbricato agricolo ubicato a Lagnasco (CN) - Strada Saluzzo n. 16, piano T-1.....	22
Confini.....	22
Bene N° 2 - Fabbricato agricolo ubicato a Saluzzo (CN) - Frazione Colombaro Dei Rossi , piano T-1.....	22
Bene N° 3 - Fabbricato agricolo ubicato a Lagnasco (CN) - Strada Saluzzo n. 16, piano T-1.....	22
Consistenza.....	23
Bene N° 2 - Fabbricato agricolo ubicato a Saluzzo (CN) - Frazione Colombaro Dei Rossi , piano T-1.....	23



Bene N° 3 - Fabbricato agricolo ubicato a Lagnasco (CN) - Strada Saluzzo n. 16, piano T-1	23
Cronistoria Dati Catastali.....	23
Bene N° 2 - Fabbricato agricolo ubicato a Saluzzo (CN) - Frazione Colombaro Dei Rossi , piano T-1	23
Bene N° 3 - Fabbricato agricolo ubicato a Lagnasco (CN) - Strada Saluzzo n. 16, piano T-1	24
Dati Catastali	25
Bene N° 2 - Fabbricato agricolo ubicato a Saluzzo (CN) - Frazione Colombaro Dei Rossi , piano T-1	25
Bene N° 3 - Fabbricato agricolo ubicato a Lagnasco (CN) - Strada Saluzzo n. 16, piano T-1	25
Precisazioni.....	26
Bene N° 2 - Fabbricato agricolo ubicato a Saluzzo (CN) - Frazione Colombaro Dei Rossi , piano T-1	26
Stato conservativo	26
Bene N° 2 - Fabbricato agricolo ubicato a Saluzzo (CN) - Frazione Colombaro Dei Rossi , piano T-1	26
Bene N° 3 - Fabbricato agricolo ubicato a Lagnasco (CN) - Strada Saluzzo n. 16, piano T-1	26
Servitù, censo, livello, usi civici	27
Bene N° 2 - Fabbricato agricolo ubicato a Saluzzo (CN) - Frazione Colombaro Dei Rossi , piano T-1	27
Bene N° 3 - Fabbricato agricolo ubicato a Lagnasco (CN) - Strada Saluzzo n. 16, piano T-1	27
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	28
Bene N° 2 - Fabbricato agricolo ubicato a Saluzzo (CN) - Frazione Colombaro Dei Rossi , piano T-1	28
Bene N° 3 - Fabbricato agricolo ubicato a Lagnasco (CN) - Strada Saluzzo n. 16, piano T-1	29
Stato di occupazione	30
Bene N° 2 - Fabbricato agricolo ubicato a Saluzzo (CN) - Frazione Colombaro Dei Rossi , piano T-1	30
Bene N° 3 - Fabbricato agricolo ubicato a Lagnasco (CN) - Strada Saluzzo n. 16, piano T-1	31
Provenienze Ventennali	32
Bene N° 2 - Fabbricato agricolo ubicato a Saluzzo (CN) - Frazione Colombaro Dei Rossi , piano T-1	32
Bene N° 3 - Fabbricato agricolo ubicato a Lagnasco (CN) - Strada Saluzzo n. 16, piano T-1	32
Formalità pregiudizievoli	33
Bene N° 2 - Fabbricato agricolo ubicato a Saluzzo (CN) - Frazione Colombaro Dei Rossi , piano T-1	33
Bene N° 3 - Fabbricato agricolo ubicato a Lagnasco (CN) - Strada Saluzzo n. 16, piano T-1	35
Normativa urbanistica	36
Bene N° 2 - Fabbricato agricolo ubicato a Saluzzo (CN) - Frazione Colombaro Dei Rossi , piano T-1	36
Bene N° 3 - Fabbricato agricolo ubicato a Lagnasco (CN) - Strada Saluzzo n. 16, piano T-1	37
Regolarità edilizia	37
Bene N° 2 - Fabbricato agricolo ubicato a Saluzzo (CN) - Frazione Colombaro Dei Rossi , piano T-1	37



Bene N° 3 - Fabbricato agricolo ubicato a Lagnasco (CN) - Strada Saluzzo n. 16, piano T-1	38
Vincoli od oneri condominiali.....	39
Bene N° 2 - Fabbricato agricolo ubicato a Saluzzo (CN) - Frazione Colombaro Dei Rossi , piano T-1	39
Bene N° 3 - Fabbricato agricolo ubicato a Lagnasco (CN) - Strada Saluzzo n. 16, piano T-1	39
Lotto 3	41
Descrizione	42
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Saluzzo (CN) - Frazione Colombaro Dei Rossi.....	42
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Lagnasco (CN) - Strada Saluzzo	42
Completezza documentazione ex art. 567.....	42
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Saluzzo (CN) - Frazione Colombaro Dei Rossi.....	42
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Lagnasco (CN) - Strada Saluzzo	42
Titolarità	42
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Saluzzo (CN) - Frazione Colombaro Dei Rossi.....	42
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Lagnasco (CN) - Strada Saluzzo	43
Confini	43
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Saluzzo (CN) - Frazione Colombaro Dei Rossi.....	43
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Lagnasco (CN) - Strada Saluzzo	43
Consistenza.....	43
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Saluzzo (CN) - Frazione Colombaro Dei Rossi.....	43
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Lagnasco (CN) - Strada Saluzzo	44
Cronistoria Dati Catastali.....	44
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Saluzzo (CN) - Frazione Colombaro Dei Rossi.....	44
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Lagnasco (CN) - Strada Saluzzo	45
Dati Catastali	46
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Saluzzo (CN) - Frazione Colombaro Dei Rossi.....	46
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Lagnasco (CN) - Strada Saluzzo	47
Precisazioni.....	47
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Saluzzo (CN) - Frazione Colombaro Dei Rossi.....	47
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Lagnasco (CN) - Strada Saluzzo	47
Stato conservativo	48
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Saluzzo (CN) - Frazione Colombaro Dei Rossi.....	48
Servitù, censo, livello, usi civici	48



Bene N° 4 - Terreno ubicato a Saluzzo (CN) - Frazione Colombaro Dei Rossi.....	48
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Lagnasco (CN) - Strada Saluzzo	48
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	49
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Saluzzo (CN) - Frazione Colombaro Dei Rossi.....	49
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Lagnasco (CN) - Strada Saluzzo	49
Stato di occupazione	49
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Saluzzo (CN) - Frazione Colombaro Dei Rossi.....	49
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Lagnasco (CN) - Strada Saluzzo	49
Provenienze Ventennali	49
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Saluzzo (CN) - Frazione Colombaro Dei Rossi.....	49
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Lagnasco (CN) - Strada Saluzzo	50
Formalità pregiudizievoli	51
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Saluzzo (CN) - Frazione Colombaro Dei Rossi.....	51
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Lagnasco (CN) - Strada Saluzzo	53
Normativa urbanistica	55
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Saluzzo (CN) - Frazione Colombaro Dei Rossi.....	55
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Lagnasco (CN) - Strada Saluzzo	55
Lotto 4.....	56
Descrizione	57
Bene N° 6 - Tettoia ubicata a Lagnasco (CN) - Via Tetti Nuovi, piano T.....	57
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Lagnasco (CN) - Via Tetti Nuovi	57
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Lagnasco (CN) - Via Praetta.....	57
Completezza documentazione ex art. 567.....	57
Bene N° 6 - Tettoia ubicata a Lagnasco (CN) - Via Tetti Nuovi, piano T.....	57
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Lagnasco (CN) - Via Tetti Nuovi	58
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Lagnasco (CN) - Via Praetta.....	58
Titolarità	58
Bene N° 6 - Tettoia ubicata a Lagnasco (CN) - Via Tetti Nuovi, piano T.....	58
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Lagnasco (CN) - Via Tetti Nuovi	58
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Lagnasco (CN) - Via Praetta.....	58
Confini	59
Bene N° 6 - Tettoia ubicata a Lagnasco (CN) - Via Tetti Nuovi, piano T.....	59



Bene N° 7 - Terreno ubicato a Lagnasco (CN) - Via Tetti Nuovi	59
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Lagnasco (CN) - Via Praetta.....	59
Consistenza.....	59
Bene N° 6 - Tettoia ubicata a Lagnasco (CN) - Via Tetti Nuovi, piano T	59
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Lagnasco (CN) - Via Tetti Nuovi	59
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Lagnasco (CN) - Via Praetta.....	60
Cronistoria Dati Catastali.....	60
Bene N° 6 - Tettoia ubicata a Lagnasco (CN) - Via Tetti Nuovi, piano T	60
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Lagnasco (CN) - Via Tetti Nuovi	61
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Lagnasco (CN) - Via Praetta.....	61
Dati Catastali	62
Bene N° 6 - Tettoia ubicata a Lagnasco (CN) - Via Tetti Nuovi, piano T	62
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Lagnasco (CN) - Via Tetti Nuovi	63
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Lagnasco (CN) - Via Praetta.....	63
Precisazioni.....	63
Bene N° 6 - Tettoia ubicata a Lagnasco (CN) - Via Tetti Nuovi, piano T	63
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Lagnasco (CN) - Via Tetti Nuovi	64
Stato conservativo	64
Bene N° 6 - Tettoia ubicata a Lagnasco (CN) - Via Tetti Nuovi, piano T	64
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Lagnasco (CN) - Via Tetti Nuovi	64
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Lagnasco (CN) - Via Praetta.....	64
Servitù, censo, livello, usi civici.....	64
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Lagnasco (CN) - Via Praetta.....	64
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	65
Bene N° 6 - Tettoia ubicata a Lagnasco (CN) - Via Tetti Nuovi, piano T	65
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Lagnasco (CN) - Via Tetti Nuovi	65
Stato di occupazione	65
Bene N° 6 - Tettoia ubicata a Lagnasco (CN) - Via Tetti Nuovi, piano T	65
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Lagnasco (CN) - Via Tetti Nuovi	66
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Lagnasco (CN) - Via Praetta.....	66
Provenienze Ventennali	66
Bene N° 6 - Tettoia ubicata a Lagnasco (CN) - Via Tetti Nuovi, piano T	66



Bene N° 7 - Terreno ubicato a Lagnasco (CN) - Via Tetti Nuovi	67
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Lagnasco (CN) - Via Praetta.....	67
Formalità pregiudizievoli	69
Bene N° 6 - Tettoia ubicata a Lagnasco (CN) - Via Tetti Nuovi, piano T	69
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Lagnasco (CN) - Via Tetti Nuovi	71
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Lagnasco (CN) - Via Praetta.....	72
Normativa urbanistica	73
Bene N° 6 - Tettoia ubicata a Lagnasco (CN) - Via Tetti Nuovi, piano T	73
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Lagnasco (CN) - Via Tetti Nuovi	74
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Lagnasco (CN) - Via Praetta.....	74
Regolarità edilizia	74
Bene N° 6 - Tettoia ubicata a Lagnasco (CN) - Via Tetti Nuovi, piano T	74
Lotto 5.....	75
Descrizione	76
Bene N° 9 - Fabbricato civile ubicato a Lagnasco (CN) - Via Saluzzo n.17, piano S1-1	76
Bene N° 10 - Magazzino ubicato a Lagnasco (CN) - Via Monsignor Santino Margaria n. 3A, piano T.....	76
Completezza documentazione ex art. 567.....	76
Bene N° 9 - Fabbricato civile ubicato a Lagnasco (CN) - Via Saluzzo n.17, piano S1-1	76
Bene N° 10 - Magazzino ubicato a Lagnasco (CN) - Via Monsignor Santino Margaria n. 3A, piano T.....	76
Titolarità	76
Bene N° 9 - Fabbricato civile ubicato a Lagnasco (CN) - Via Saluzzo n.17, piano S1-1	77
Bene N° 10 - Magazzino ubicato a Lagnasco (CN) - Via Monsignor Santino Margaria n. 3A, piano T.....	77
Confini	77
Bene N° 9 - Fabbricato civile ubicato a Lagnasco (CN) - Via Saluzzo n.17, piano S1-1	77
Bene N° 10 - Magazzino ubicato a Lagnasco (CN) - Via Monsignor Santino Margaria n. 3A, piano T.....	77
Consistenza.....	77
Bene N° 9 - Fabbricato civile ubicato a Lagnasco (CN) - Via Saluzzo n.17, piano S1-1	78
Bene N° 10 - Magazzino ubicato a Lagnasco (CN) - Via Monsignor Santino Margaria n. 3A, piano T.....	78
Cronistoria Dati Catastali.....	78
Bene N° 9 - Fabbricato civile ubicato a Lagnasco (CN) - Via Saluzzo n.17, piano S1-1	78
Bene N° 10 - Magazzino ubicato a Lagnasco (CN) - Via Monsignor Santino Margaria n. 3A, piano T.....	80
Dati Catastali	80



Bene N° 9 - Fabbricato civile ubicato a Lagnasco (CN) - Via Saluzzo n.17, piano S1-1	80
Bene N° 10 - Magazzino ubicato a Lagnasco (CN) - Via Monsignor Santino Margaria n. 3A, piano T	81
Precisazioni.....	81
Bene N° 10 - Magazzino ubicato a Lagnasco (CN) - Via Monsignor Santino Margaria n. 3A, piano T	81
Stato conservativo	81
Bene N° 9 - Fabbricato civile ubicato a Lagnasco (CN) - Via Saluzzo n.17, piano S1-1	81
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	82
Bene N° 9 - Fabbricato civile ubicato a Lagnasco (CN) - Via Saluzzo n.17, piano S1-1	82
Bene N° 10 - Magazzino ubicato a Lagnasco (CN) - Via Monsignor Santino Margaria n. 3A, piano T	82
Stato di occupazione	83
Bene N° 9 - Fabbricato civile ubicato a Lagnasco (CN) - Via Saluzzo n.17, piano S1-1	83
Bene N° 10 - Magazzino ubicato a Lagnasco (CN) - Via Monsignor Santino Margaria n. 3A, piano T	83
Provenienze Ventennali	83
Bene N° 9 - Fabbricato civile ubicato a Lagnasco (CN) - Via Saluzzo n.17, piano S1-1	83
Bene N° 10 - Magazzino ubicato a Lagnasco (CN) - Via Monsignor Santino Margaria n. 3A, piano T	84
Formalità pregiudizievoli	85
Bene N° 9 - Fabbricato civile ubicato a Lagnasco (CN) - Via Saluzzo n.17, piano S1-1	85
Bene N° 10 - Magazzino ubicato a Lagnasco (CN) - Via Monsignor Santino Margaria n. 3A, piano T	86
Normativa urbanistica	87
Bene N° 9 - Fabbricato civile ubicato a Lagnasco (CN) - Via Saluzzo n.17, piano S1-1	87
Bene N° 10 - Magazzino ubicato a Lagnasco (CN) - Via Monsignor Santino Margaria n. 3A, piano T	87
Regolarità edilizia	87
Bene N° 9 - Fabbricato civile ubicato a Lagnasco (CN) - Via Saluzzo n.17, piano S1-1	87
Bene N° 10 - Magazzino ubicato a Lagnasco (CN) - Via Monsignor Santino Margaria n. 3A, piano T	88
Vincoli od oneri condominiali.....	89
Bene N° 9 - Fabbricato civile ubicato a Lagnasco (CN) - Via Saluzzo n.17, piano S1-1	90
Bene N° 10 - Magazzino ubicato a Lagnasco (CN) - Via Monsignor Santino Margaria n. 3A, piano T	90
Stima / Formazione lotti.....	91
Lotto 1	91
Lotto 2	92
Lotto 3	93
Lotto 4	93
Lotto 5	94



Riserve e particolarità da segnalare	95
Riepilogo bando d'asta.....	97
Lotto 1	97
Lotto 2	97
Lotto 3	97
Lotto 4	98
Lotto 5	98
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 112/2025 del R.G.E.....	100
Lotto 1	100
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 447.131,00	100
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 217.110,00	101
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 115.051,50	102
Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 184.429,00	103
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	105
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Sampeyre (CN) - Via Roma n.49, piano S1-2.....	105
Bene N° 2 - Fabbricato agricolo ubicato a Saluzzo (CN) - Frazione Colombaro Dei Rossi , piano T-1	106
Bene N° 3 - Fabbricato agricolo ubicato a Lagnasco (CN) - Strada Saluzzo n. 16, piano T-1.....	107
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Saluzzo (CN) - Frazione Colombaro Dei Rossi.....	108
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Lagnasco (CN) - Strada Saluzzo	110
Bene N° 6 - Tettoia ubicata a Lagnasco (CN) - Via Tetti Nuovi, piano T	111
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Lagnasco (CN) - Via Tetti Nuovi.....	113
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Lagnasco (CN) - Via Praetta	114
Bene N° 9 - Fabbricato civile ubicato a Lagnasco (CN) - Via Saluzzo n.17, piano S1-1	114
Bene N° 10 - Magazzino ubicato a Lagnasco (CN) - Via Monsignor Santino Margaria n. 3A, piano T	115



INCARICO

All'udienza del 13/12/2025, il sottoscritto Geom. Boglio Claudio, con studio in Corso Italia, 108 - 12037 - Saluzzo (CN), email tecnico@studioboglio.it, PEC claudio.boglio@geopec.it, Tel. 017 545 095, Fax 017 545 095, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/12/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Sampeyre (CN) - Via Roma n.49, piano S1-2
- **Bene N° 2** - Fabbricato agricolo ubicato a Saluzzo (CN) - Frazione Colombaro Dei Rossi , piano T-1
- **Bene N° 3** - Fabbricato agricolo ubicato a Lagnasco (CN) - Strada Saluzzo n. 16, piano T-1
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Saluzzo (CN) - Frazione Colombaro Dei Rossi
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Lagnasco (CN) - Strada Saluzzo
- **Bene N° 6** - Tettoia ubicata a Lagnasco (CN) - Via Tetti Nuovi, piano T
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Lagnasco (CN) - Via Tetti Nuovi
- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Lagnasco (CN) - Via Praetta
- **Bene N° 9** - Fabbricato civile ubicato a Lagnasco (CN) - Via Saluzzo n.17, piano S1-1
- **Bene N° 10** - Magazzino ubicato a Lagnasco (CN) - Via Monsignor Santino Margaria n. 3A, piano T



LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Sampeyre (CN) - Via Roma n.49, piano S1-2

DESCRIZIONE

Il bene consiste in una unità di civile abitazione ed annesso locale cantina, sito in complesso edificato posto nel centro di Sampeyre (Cn)

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

**** Omissis ****

CONFINI

NORD: via degli Orti

EST: mappali 124

SUD: mappale 165 accessibile da Via Roma

OVEST: mappali 167-168



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione Piano Secondo	74,84 mq	92,50 mq	1	91,83 mq	2,55 m	2°
Balconi	17,64 mq	16,70 mq	0,40	6,68 mq	0,00 m	2°
Cantina	3,50 mq	4,10 mq	0,20	0,82 mq	2,40 m	S1
Totale superficie convenzionale:				99,33 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				99,33 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/12/2000 al 14/08/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 109, Part. 165, Sub. 15 Categoria A2 Cl.01, Cons. 5,5 Rendita € 278,37 Piano S1-2
Dal 14/08/2001 al 05/04/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 109, Part. 165, Sub. 15 Categoria A2 Cl.01, Cons. 5,5 Superficie catastale 96 mq Rendita € 278,37 Piano S1-2

**** Omissis ****

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	109	165	15		A2	1	5,5	96 mq	278,37 €	S1-2	



Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

Trattasi di alloggio civile situato nel concentrico di Sampeyre, comune posto a 1000 mt s.l.m. a vocazione turistica.

Si presenta in buono stato di conservazione e gli impianti sono pienamente funzionanti. Sono necessari esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, principalmente sugli intonaci e sulle finiture.

Nel complesso, l'edificio risulta idoneo e pienamente utilizzabile

PARTI COMUNI

L'unità è posta in edificio di recente ristrutturazione, cui afferiscono quali parti comuni il vano scale e cortile comune di ingresso, accessi, androni, montapersona. L'immobile è un 'condominio minimo' per il quale viene redatto un bilancio annuale: ultimo disponibile 2024/25 ha rilevato un costo annuale per l'unità in oggetto pari ad € 433,80

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di un alloggio ad uso residenziale sito nel Comune di Sampeyre, ubicato in contesto urbano (Centro Storico), ubicato al piano 2° oltre a cantina pertinenziale al piano sotterraneo.

L'unità immobiliare si presenta in discreto/buono stato di conservazione, con strutture portanti in cemento armato, finiture interne di tipo civile.

FONDAZIONI: non verificabili visivamente.

STRUTTURA PORTANTE: elevazioni in cemento armato, in discreto stato di conservazione; orizzontamenti costituiti da solai in cemento armato e pignatte, senza evidenti deformazioni o cedimenti.

COPERTURA: tetto a falde con orditura in legno e manto di tegole in laterizio, in buono stato generale. Linee di gronda e pluviali in lamiera preverniciata, regolarmente funzionanti.

PARETI ESTERNE: tamponamenti in muratura intonacata, in buono stato

PARETI INTERNE: tramezzi in muratura intonacata e tinteggiata, in buone condizioni generali.

INTONACI INTERNI: finitura liscia; assenza di difetti evidenti.

PAVIMENTI: in piastrelle in gres porcellanato, in buono stato di manutenzione.

RIVESTIMENTI: pareti di cucina e bagno rivestite con piastrelle in gres, in buono stato.

INFISSI ESTERNI: in legno con doppio vetro, in buono stato di conservazione.

INFISSI INTERNI: porte tamburate in legno verniciato chiaro, a battente, alcune con pannello vetrato (portoncino di ingresso); stato buono.

IMPIANTI:

•Elettrico: impianto sottotraccia, epoca di realizzazione stabile.

•Idrico: impianto sottotraccia presente e funzionante.

•Termico: autonomo, con caldaia murale e corpi radianti in ghisa, funzionante e in buono stato oltre che a stufa a pellet in soggiorno.

•Altri impianti: assenti (non presenti impianti di climatizzazione o di allarme).



LOCALE SGOMBERO / CANTINA: situato al piano primo sotterraneo, con pareti in cemento armato e tamponature in laterizio, pavimento in battuto grezzo; stato discreto. Accesso da vano scala comune mediante porta in lamiera

TERRAZZE/BALCONI: presenti, con pavimentazione in piastrelle, in buono stato.

STATO GENERALE COMPLESSIVO: L'immobile si presenta in buone condizioni d'uso e di manutenzione, con strutture solide, impianti funzionanti e finiture in buono stato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Immobile utilizzato dagli esecutati nel corso degli anni quale abitazione turistica

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/12/2000 al 16/04/2026	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio BONANNO Carlo	27/12/2000	40058	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA DEL TERRITORIO DI SALUZZO	18/01/2001	405	343
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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



**** Omissis ****

Nelle pattuzioni del rogito di acquisto è espressamente indicato: "NELLA PRESENTE VENDITA SONO ALTRESI' COMPRESSE LE PARTI DELL'EDIFICIO DA RITENERSI COMUNI AI SENSI DEL CODICE CIVILE, CON PARTICOLARE RIFERIMENTO ALL'AREA SCOPERTA, AL VANO SCALA, ALLA CENTRALE TERMICA, AGLI ACCESSI, AGLI ANDRONI, AI CORRIDOI E AI DISIMPEGNI"

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Saluzzo aggiornate al 16/04/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di mutuo
Iscritto a Saluzzo il 20/01/2004
Reg. gen. 555 - Reg. part. 63
Quota: 1/1
Importo: € 1.660.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 830.000,00
Percentuale interessi: 4,30 %
Rogante: Notaio BONANNO CARLO
Data: 15/01/2004
N° repertorio: 43460
N° raccolta: 15267
Note: **** Omissis ****
- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di mutuo
Iscritto a Saluzzo il 15/01/2008
Reg. gen. 395 - Reg. part. 54
Quota: 1/1
Importo: € 800.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 400.000,00
Percentuale interessi: 5,85 %
Rogante: Notaio BONANNO CARLO
Data: 28/12/2007
N° repertorio: 47090
N° raccolta: 17702
Note: **** Omissis ****
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria
Iscritto a Saluzzo il 18/12/2023
Reg. gen. 8764 - Reg. part. 853
Quota: 1/1



Importo: € 1.660.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 830.000,00
Percentuale interessi: 4,30 %
Rogante: Notaio BONANNO CARLO
Data: 15/01/2004
N° repertorio: 43460
N° raccolta: 15267
Note: **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Saluzzo il 12/09/2025
Reg. gen. 6405 - Reg. part. 5182
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

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

Pignoramenti € 294,00 cadauno

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

**** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile, situato nel Comune di Sampeyre, Foglio 109 – Mappale 165, è disciplinato dal P.R.G. – Variante Parziale n. 18.

L'area ricade nelle zone urbanistiche CIS – zona 1.1/1/r1/CIS (Art. 19 delle N.T.A.) e COMM.A1 – Addensamento commerciale A1 (Art. 37 bis).

Le attività commerciali sono consentite in base al Decreto Legislativo 114/98, alla L.R. 28/99, e agli Indirizzi regionali (D.C.R. 24.03.06 nr. 59-10831), nel rispetto delle normative per il rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita approvate dal Comune.



REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'immobile di insidenza dell'unità immobiliare (vecchio complesso edificato nel centro storico di SAMPEYRE) è stato oggetto di un intervento globale di ristrutturazione, secondo i seguenti provvedimenti edilizi:

- 1) Concessione Edilizia n. 122/88 in data 25/07/1988
- 2) Concessione Edilizia n. 96/90 in data 07/10/1997
- 3) Proroga termini 92/108 e 142/95
- 4) Certificato di Agibilità 06/05/2004 prot. 3356

L'accesso agli atti edilizi, effettuato il 03.04.2026 presso l'Ufficio Tecnico comunale, non ha fatto emergere altre pratiche per l'immobile: le stesse sono state consegnate per la visione e consultazione dal Tecnico Comunale in data 03.04.2026

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

L'immobile dispone di A.P.E. recante il n° 2026_205017_0006

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 500,00



Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 500,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 1.000,00

L'immobile è ricompreso in stabile a caratura di 'condominio minimo' per il quale viene redatto un bilancio annuale: ultimo disponibile 2024/25 ha rilevato un costo annuale per l'unità in oggetto pari ad € 433,80



LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Fabbricato agricolo ubicato a Saluzzo (CN) - Frazione Colombaro Dei Rossi , piano T-1
- **Bene N° 3** - Fabbricato agricolo ubicato a Lagnasco (CN) - Strada Saluzzo n. 16, piano T-1

DESCRIZIONE

BENE N° 2 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A SALUZZO (CN) - FRAZIONE COLOMBARO DEI ROSSI , PIANO T-1

Il bene consiste in corpo di fabbricato industriale adibito alla lavorazione confezionamento della frutta, con annessi locali tecnici ed uffici, situata nel comune di SALUZZO. (Si precisa che l'edificio è situato per parte su Comune di Saluzzo e parte di Comune di Lagnasco, pur costituendo un unico edificio)

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 3 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A LAGNASCO (CN) - STRADA SALUZZO N. 16, PIANO T-1

Il bene consiste in corpo di fabbricato industriale adibito alla lavorazione confezionamento della frutta, con annessi locali tecnici ed uffici, situata nel comune di LAGNASCO (Si precisa che l'edificio è situato per parte su Comune di Saluzzo e parte di Comune di Lagnasco, pur costituendo un unico edificio)

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 2 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A SALUZZO (CN) - FRAZIONE COLOMBARO DEI ROSSI , PIANO T-1

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

BENE N° 3 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A LAGNASCO (CN) - STRADA SALUZZO N. 16, PIANO T-1

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



TITOLARITÀ

BENE N° 2 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A SALUZZO (CN) - FRAZIONE COLOMBARO DEI ROSSI , PIANO T-1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 3 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A LAGNASCO (CN) - STRADA SALUZZO N. 16, PIANO T-1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 2 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A SALUZZO (CN) - FRAZIONE COLOMBARO DEI ROSSI , PIANO T-1

NORD: mapp. 96
EST: porzione dello stesso fabbricato su comune di Lagnasco fg. 10 mapp. 211
SUD: mapp. 102
OVEST: mapp. 31

BENE N° 3 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A LAGNASCO (CN) - STRADA SALUZZO N. 16, PIANO T-1

NORD: mappali 196, 193
EST: mapp. 193
SUD: mappali 194, 204
OVEST: porzione dello stesso fabbricato su comune di Saluzzo fg.56 n.106



CONSISTENZA

BENE N° 2 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A SALUZZO (CN) - FRAZIONE COLOMBARO DEI ROSSI , PIANO T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Fabbricato produttivo	612,00 mq	629,60 mq	1	629,60 mq	8,00 m	T
Spogliatoi e docce	40,50 mq	48,40 mq	0,80	38,72 mq	3,00 m	T
Locale tecnico	74,50 mq	81,00 mq	0,60	48,60 mq	2,80 m	1
Uffici piano 1	61,20 mq	73,50 mq	1	73,50 mq	2,80 m	1
Locale sgombero	67,40 mq	73,50 mq	0,50	36,75 mq	3,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				827,17 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				827,17 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A LAGNASCO (CN) - STRADA SALUZZO N. 16, PIANO T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Fabbricato produttivo	586,80 mq	600,50 mq	1	600,50 mq	8,00 m	T
Tettoia	76,50 mq	76,50 mq	0,40	30,60 mq	4,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				631,10 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				631,10 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 2 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A SALUZZO (CN) - FRAZIONE COLOMBARO DEI ROSSI , PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/11/2001 al 27/11/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 56, Part. 96 Qualità Frutteto



		Superficie (ha are ca) 8683 Reddito dominicale € 336,33 Reddito agrario € 103,14
Dal 27/11/2002 al 22/03/2005	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 56, Part. 96 Qualità Frutteto Cl.02 Superficie (ha are ca) 8683 Reddito dominicale € 336,33 Reddito agrario € 103,14
Dal 22/03/2005 al 02/05/2005	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 56, Part. 106 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 2399
Dal 02/05/2005 al 13/05/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 56, Part. 106 Categoria D10 Rendita € 2.620,00 Piano T-1
Dal 13/05/2005 al 07/05/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 56, Part. 106 Categoria D10 Rendita € 3.110,00 Piano T-1
Dal 07/05/2019 al 16/04/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 56, Part. 106, Zc. 1 Categoria D10 Rendita € 3.110,00 Piano T-1

**** Omissis ****

BENE N° 3 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A LAGNASCO (CN) - STRADA SALUZZO N. 16, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/11/2001 al 27/11/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 193 Qualità Frutteto Cl.01 Superficie (ha are ca) 4314 Reddito dominicale € 178,24 Reddito agrario € 54,59
Dal 27/11/2002 al 22/03/2005	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 193 Qualità Frutteto Cl.01 Superficie (ha are ca) 4314 Reddito dominicale € 178,24 Reddito agrario € 54,59
Dal 22/03/2005 al 22/05/2005	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 211 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 1106
Dal 02/05/2005 al 13/05/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 211 Categoria D10



		Rendita € 1.864,00 Piano T-1
Dal 13/05/2005 al 16/04/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 211 Categoria D10 Rendita € 2.250,00 Piano T-1

**** Omissis ****

DATI CATASTALI

BENE N° 2 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A SALUZZO (CN) - FRAZIONE COLOMBARO DEI ROSSI, PIANO T-1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	56	106		1	D10				3110 €	T-1	

Corrispondenza catastale

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

Il bene in oggetto è rappresentato da un unico fabbricato, la cui consistenza si sviluppa su territori appartenenti a due distinti Comuni, risultando pertanto censito come segue: in Comune di Saluzzo al Foglio 56, particella 106, e in Comune di Lagnasco al Foglio 10, particella 211.

BENE N° 3 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A LAGNASCO (CN) - STRADA SALUZZO N. 16, PIANO T-1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	211			D10				2250 €	T-1	



Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

BENE N° 2 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A SALUZZO (CN) - FRAZIONE COLOMBARO DEI ROSSI , PIANO T-1

Con atto Notaio BONANNO del 07.05.2003 rep.42734 i sigg ***** e ***** hanno costituito VINCOLO DI DESTINAZIONE sul fondo in Saluzzo, fg.56 n.96 (ora suddiviso in 96 e 106), in favore del COMUNE DI SALUZZO

"I SIGNORI ***** , NATO A SALUZZO IL GIORNO 7 FEBBRAIO 1961, CODICE FISCALE GST GZN 61B07 H727J, E ***** , CIASCUNO PER QUANTO DI PROPRIA COMPETENZA, PER SE' STESSI E PER I PROPRI EREDI, SUCCESSORI ED AVENTI CAUSA A QUALSIASI TITOLO, AI SENSI DELL'ARTICOLO 25 DELLA LEGGE REGIONALE NUMERO 56 DEL 5 DICEMBRE 1977, COME MODIFICATA CON LEGGI REGIONALI 20 MAGGIO 1980 NUMERO 50, 11 AGOSTO 1982 NUMERO 17, 6 DICEMBRE 1984 NUMERO 61 E 6 DICEMBRE 1984 NUMERO 62, SI OBBLIGANO A MANTENERE LA DESTINAZIONE CAPANNONE AD USO RICOVERO ATTREZZATURE AGRICOLE E SCORTE AZIENDALI DA EDIFICARSI SUL MAPPALE 96 DEL FOGLIO 56 DI SALUZZO, A SERVIZIO DELL'AGRICOLA "*****" CORRENTE IN LAGNASCO, VIA SALUZZO N. 17, PARTITA IVA 01125780047"

**** Omissis ****

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 2 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A SALUZZO (CN) - FRAZIONE COLOMBARO DEI ROSSI , PIANO T-1

L'immobile, composto da fabbricato industriale con annessi uffici, spogliatoi, locali tecnici, si presenta in buono stato di conservazione, con strutture portanti solide e prive di evidenti criticità.

Gli impianti presenti dovranno essere verificati al fine di accertarne il corretto funzionamento e la conformità alle normative vigenti, non disponendo di certificazioni in merito.

Sono consigliabili esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, principalmente sugli intonaci e sulle finiture.

Nel complesso, l'edificio risulta idoneo e potenzialmente pienamente utilizzabile.

Parte del complesso è destinato a celle frigorifere, costituite da grandi vani di stoccaggio con porte ermetiche di chiusura

BENE N° 3 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A LAGNASCO (CN) - STRADA SALUZZO N. 16, PIANO T-1

L'immobile, composto da fabbricato industriale, si presenta in buono stato di conservazione, con strutture portanti solide e prive di evidenti criticità.

Gli impianti presenti dovranno essere verificati al fine di accertarne il corretto funzionamento e la conformità alle normative vigenti, non disponendo di certificazioni in merito.



Sono consigliabili esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, principalmente sugli intonaci e sulle finiture.

Nel complesso, l'edificio risulta idoneo e potenzialmente pienamente utilizzabile.

Parte del complesso è destinato a celle frigorifere, costituite da grandi vani di stoccaggio con porte ermetiche di chiusura

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 2 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A SALUZZO (CN) - FRAZIONE COLOMBARO DEI ROSSI, PIANO T-1

Con atto not.BONANNO del 27.11.2002 rep. 42231 trascritto a Saluzzo il 05.12.2002 ai nn. 8262/6274 di "COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO" gravante sui fondi in SALUZZO Fg. 56 n.38-96 (ora 106-96-38) e LAGNASCO fg. 10 n. 193-196 (ora 193-196-211) ed in favore dei fondi in SALUZZO fg. 56 n. 97-98-99 e LAGNASCO fg. 10 n. 195-197-198-199-200-201-202 si è stabilito:

"IL SIGNOR ***** RISERVA A FAVORE DELLA RESTANTE SUA PROPRIETA' (CENSITA A CATASTO TERRENI DI LAGNASCO AL F. 10, MAPPALI 195 - 197 - 198 - 199 - 200 - 201 E 202 E A C.T. DI SALUZZO AL F. 56, MAPPALI 97 - 98 E 99) SERVITU' PERPETUA AVENTE PER OGGETTO IL DIRITTO DI SCOLO DELLE ACQUE PIOVANE E/O IRRIGUE NEL FOSSO E/O TUBAZIONE CHE L'ACQUIRENTE SI OBBLIGA A REALIZZARE NELLA PROPRIETA' ORA ACQUISTATA A CONFINE CON L'APPEZZAMENTO DI TERRENO IN LAGNASCOCENSITO AL F. 10 MAPPALI 198 E 194 E IN SALUZZO, CENSITO AL F. 56 MAPPALE 97, ENTRO IL 31/12/2002 E IN CUI VERRANNO CONVOGLIATE LE ACQUE GRIGIE PROVENIENTI DALLA FOSSA BIOLOGICA A SERVIZIO DEL FABBRICATO RURALE AD USO ABITAZIONE DI PROPRIETA' DEL SIGNOR ***** (CENSITO AL F. 10 DI LAGNASCO, MAPPALI 197 - 200 E 201 E AL F. 56 DI SALUZZO, MAPPALI 98 E 99), LE ACQUE PIOVANE PROVENIENTI DA TUTTI GLI IMMOBILI (TERRENI E FABBRICATI) DI SUA PROPRIETA' SOPRARICHIAMATI E L'ACQUA IRRIGUA PROVENIENTE DALLA BEALERA MARCHISA. SI PRECISA INOLTRE CHE LA COSTRUENDA TUBAZIONE DOVRA' AVERE DEI BOCCHETTI, PER RICEVERE LE ACQUE DI CUI SOPRA, POSTI AD UNA DISTANZA TRA LORO NON SUPERIORE A METRI OTTO"

**** Omissis ****

BENE N° 3 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A LAGNASCO (CN) - STRADA SALUZZO N. 16, PIANO T-1

Con atto not.BONANNO del 27.11.2002 rep. 42231 trascritto a Saluzzo il 05.12.2002 ai nn. 8262/6274 di "COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO" gravante sui fondi in SALUZZO Fg. 56 n.38-96 (ora 106-96-38) e LAGNASCO fg. 10 n. 193-196 (ora 193-196-211) ed in favore dei fondi in SALUZZO fg. 56 n. 97-98-99 e LAGNASCO fg. 10 n. 195-197-198-199-200-201-202 si è stabilito:

"IL SIGNOR ***** RISERVA A FAVORE DELLA RESTANTE SUA PROPRIETA' (CENSITA A CATASTO TERRENI DI LAGNASCO AL F. 10, MAPPALI 195 - 197 - 198 - 199 - 200 - 201 E 202 E A C.T. DI SALUZZO AL F. 56, MAPPALI 97 - 98 E 99) SERVITU' PERPETUA AVENTE PER OGGETTO IL DIRITTO DI SCOLO DELLE ACQUE PIOVANE E/O IRRIGUE NEL FOSSO E/O TUBAZIONE CHE L'ACQUIRENTE SI OBBLIGA A REALIZZARE NELLA PROPRIETA' ORA ACQUISTATA A CONFINE CON L'APPEZZAMENTO DI TERRENO IN LAGNASCOCENSITO AL F. 10 MAPPALI 198 E 194 E IN SALUZZO, CENSITO AL F. 56 MAPPALE 97, ENTRO IL 31/12/2002 E IN CUI VERRANNO CONVOGLIATE LE ACQUE GRIGIE PROVENIENTI DALLA FOSSA BIOLOGICA A SERVIZIO DEL FABBRICATO RURALE AD USO ABITAZIONE DI PROPRIETA' DEL SIGNOR ***** (CENSITO AL F. 10 DI LAGNASCO, MAPPALI 197 - 200 E 201 E AL F. 56 DI SALUZZO, MAPPALI 98 E 99), LE ACQUE PIOVANE PROVENIENTI DA TUTTI GLI IMMOBILI (TERRENI E FABBRICATI) DI SUA



PROPRIETA' SOPRARICHIAMATI E L'ACQUA IRRIGUA PROVENIENTE DALLA BEALERA MARCHISA. SI
PRECISA INOLTRE CHE LA COSTRUENDA TUBAZIONE DOVRA' AVERE DEI BOCCHETTI, PER RICEVERE LE
ACQUE DI CUI SOPRA, POSTI AD UNA DISTANZA TRA LORO NON SUPERIORE A METRI OTTO"

**** Omissis ****

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

**BENE N° 2 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A SALUZZO (CN) - FRAZIONE COLOMBARO DEI ROSSI
, PIANO T-1**

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

Trattasi di fabbricato industriale sito nel Comune di Saluzzo. Il complesso è costituito con struttura in c.a.p.

FONDAZIONI

Non direttamente verificabili visivamente

Realizzate in cemento armato, in linea con la tipologia costruttiva e la destinazione d'uso.

STRUTTURA PORTANTE

Struttura portante verticale e orizzontale in cemento armato precompresso, con pilastri e travi prefabbricati tipici dei capannoni industriali.

Condizioni generali buone, senza evidenti segni di dissesto strutturale.

PAVIMENTAZIONE

Pavimento industriale in calcestruzzo liscio.

Condizioni generali discrete, con alcuni segni di usura e fessurazioni superficiali non strutturali né inficianti.

SERRAMENTI ESTERNI

Portoni industriali in metallo di ampie dimensioni, ad apertura a battente e a libro.

Presenti finestre a nastro per illuminazione naturale.

Stato di conservazione buono.

IMPIANTO ELETTRICO

Impianto presente e parzialmente a vista tramite canalizzazioni a soffitto.

Funzionante, ma da verificare per accertarne conformità e stato generale.

Sottotraccia nelle zone uffici

IMPIANTO IDRICO E SANITARIO

Impianto presente nei locali di servizio, funzionante

IMPIANTO TERMICO

Assenza di impianto termico.

Eventuali apparecchi integrativi presenti devono essere verificati.

CELLE FRIGORIFERE

All'interno del fabbricato sono presenti celle frigorifere industriali destinate allo stoccaggio di prodotti o materiali che richiedono temperature controllate.

Stato generale: buono, con dotazioni funzionali e presenza di impianto frigorifero

LOCALE ADIBITO A SEGRETERIA (container)



- Locale destinato alle funzioni di reception e gestione amministrativa.
- Illuminazione naturale garantita da finestre perimetrali, con integrazione tramite corpi illuminanti installati a soffitto.

STATO DI CONSERVAZIONE GENERALE

Il fabbricato si presenta operativo e funzionale, senza evidenze di criticità strutturali, con normali segni di usura legati all'utilizzo.

DESCRIZIONE UFFICI ALL'INTERNO DEL CAPANNONE

All'interno del capannone sono inoltre presenti locali ufficio e servizi distribuiti su tre livelli, collegati da corpo scala interno.

PIANO TERRA

SPOGLIATOI

- Locali piastrellati destinati al personale, con finiture semplici e funzionali.
- Presenza di aree adibite a spogliatoi, con superfici murarie e pavimenti in piastrelle ceramiche.

SERVIZI IGIENICI

- Blocchi bagno dotati di sanitari comprendenti:
 - wc alla turca;
 - docce o zone lavaggio;
- Condizioni generali discrete, con segni di usura ordinaria e necessità di interventi di manutenzione localizzata.

PIANO PRIMO — UFFICIO E ARCHIVIO

- Locale adibito ad ufficio operativo
- Locale adibito ad archivio
- Ingresso che collega gli ambienti del piano.
- Pavimentazione continua in piastrelle e pareti verniciate.
- Condizioni generali degli ambienti buone, con alcuni segni di usura.

Gli uffici risultano funzionali e pronti all'uso, con eventuali migliorie estetiche o interventi di aggiornamento impiantistico da valutare.

IMPIANTI

Locali dotati d'impianti idrosanitario e termico

PIANO SECONDO — SGOMBERO E LASTRICI

- Locale adibito a sgombero
- lastrici di copertura piano primo priva di tamponature

IMPIANTI

Locali privi di impianti

BENE N° 3 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A LAGNASCO (CN) - STRADA SALUZZO N. 16, PIANO T-1

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

Trattasi di fabbricato industriale sito nel Comune di Lagnasco. Il complesso è costituito con struttura in c.a.p.



FONDAZIONI

Non direttamente verificabili visivamente

Realizzate in cemento armato, in linea con la tipologia costruttiva e la destinazione d'uso.

STRUTTURA PORTANTE

Struttura portante verticale e orizzontale in cemento armato precompresso, con pilastri e travi prefabbricati tipici dei capannoni industriali.

Condizioni generali buone, senza evidenti segni di dissesto strutturale.

PAVIMENTAZIONE

Pavimento industriale in calcestruzzo lisciato.

Condizioni generali discrete, con alcuni segni di usura e fessurazioni superficiali non strutturali né inficianti.

SERRAMENTI ESTERNI

Portoni industriali in metallo di ampie dimensioni, ad apertura a battente e a libro.

Presenti finestre a nastro per illuminazione naturale.

Stato di conservazione buono.

IMPIANTO ELETTRICO

Impianto presente e parzialmente a vista tramite canalizzazioni a soffitto.

Funzionante, ma da verificare per accertarne conformità e stato generale.

IMPIANTO IDRICO E SANITARIO

Impianto presente nei locali di servizio, funzionante

IMPIANTO TERMICO

Assenza di impianto termico.

Eventuali apparecchi integrativi presenti devono essere verificati.

CELLE FRIGORIFERE

All'interno del fabbricato sono presenti celle frigorifere industriali destinate allo stoccaggio di prodotti o materiali che richiedono temperature controllate.

Stato generale: buono, con dotazioni funzionali e presenza di impianto frigorifero

STATO DI CONSERVAZIONE GENERALE

Il fabbricato si presenta operativo e funzionale, senza evidenze di criticità strutturali, con normali segni di usura legati all'utilizzo.

DESCRIZIONE UFFICI ALL'INTERNO DEL CAPANNONE

All'interno del capannone sono inoltre presenti locali ufficio e servizi distribuiti su tre livelli, collegati da corpo scala interno.

STATO DI OCCUPAZIONE

**BENE N° 2 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A SALUZZO (CN) - FRAZIONE COLOMBARO DEI ROSSI
, PIANO T-1**



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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 14/04/2025
- Scadenza contratto: 11/11/2025
- Rilascio: 11/05/2026

Stato della causa in corso per il rilascio

L'immobile è ad oggi libero ed inutilizzato, ancorchè al suo interno si trovino materiali e macchina per la cernita e confezionamento frutta, ma nessuna derrata agricola.

Nel contratto di affitto stipulato il 26.03.2025 e registrato a Saluzzo il 14.04.2025 al n° 2579/3T venne stabilito che " se alla data del 11.11.2025 le celle conterranno ancora parte dei frutti agricoli la scadenza sarà prorogata di 6 mesi". Tale termine determina quindi la scadenza di rilascio definitiva al 11.05.2026

BENE N° 3 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A LAGNASCO (CN) - STRADA SALUZZO N. 16, PIANO T-1

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 14/04/2025
- Scadenza contratto: 11/11/2025
- Rilascio: 11/05/2026

Stato della causa in corso per il rilascio

L'immobile è ad oggi libero ed inutilizzato, ancorchè al suo interno si trovino materiali e macchina per la cernita e confezionamento frutta, ma nessuna derrata agricola.

Nel contratto di affitto stipulato il 26.03.2025 e registrato a Saluzzo il 14.04.2025 al n° 2579/3T venne stabilito che " se alla data del 11.11.2025 le celle conterranno ancora parte dei frutti agricoli la scadenza sarà prorogata



di 6 mesi". Tale termine determina quindi la scadenza di rilascio definitiva al 11.05.2026

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 2 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A SALUZZO (CN) - FRAZIONE COLOMBARO DEI ROSSI , PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/11/2002 al 16/04/2026	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio BONANNO Carlo	27/11/2002	42231	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA DEL TERRITORIO DI SALUZZO	05/12/2002	8260	6272
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

**** Omissis ****

BENE N° 3 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A LAGNASCO (CN) - STRADA SALUZZO N. 16, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/11/2002 al 16/04/2026	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		Notaio BONANNO Carlo	27/11/2002	42231	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA DEL TERRITORIO DI SALUZZO	05/12/2002	8260	6272
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

**** Omissis ****

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 2 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A SALUZZO (CN) - FRAZIONE COLOMBARO DEI ROSSI , PIANO T-1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Saluzzo aggiornate al 16/04/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di mutuo
Iscritto a Saluzzo il 05/12/2002
Reg. gen. 8264 - Reg. part. 1174
Quota: 1/1
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 100.000,00
Percentuale interessi: 5,45 %
Rogante: Notaio BONANNO Carlo
Data: 27/11/2002



N° repertorio: 42232

Note: **** Omissis **** **** Omissis ****

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di mutuo
Iscritto a Saluzzo il 15/01/2008
Reg. gen. 395 - Reg. part. 54
Quota: 1/1
Importo: € 800.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 400.000,00
Percentuale interessi: 5,85 %
Rogante: Notaio BONANNO CARLO
Data: 28/12/2007
N° repertorio: 47090
N° raccolta: 17702
Note: **** Omissis ****
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria
Iscritto a Saluzzo il 18/12/2023
Reg. gen. 8764 - Reg. part. 853
Quota: 1/1
Importo: € 1.660.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 830.000,00
Percentuale interessi: 4,30 %
Rogante: Notaio BONANNO CARLO
Data: 15/01/2004
N° repertorio: 43460
N° raccolta: 15267
Note: **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Saluzzo il 12/09/2025
Reg. gen. 6405 - Reg. part. 5182
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

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



annotamento, attualmente risultano in essere:

Pignoramenti € 294,00 cadauno

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

**** Omissis ****

BENE N° 3 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A LAGNASCO (CN) - STRADA SALUZZO N. 16, PIANO T-1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Saluzzo aggiornate al 16/04/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di mutuo
Iscritto a Saluzzo il 05/12/2002
Reg. gen. 8264 - Reg. part. 1174
Quota: 1/1
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 100.000,00
Percentuale interessi: 5,45 %
Rogante: Notaio BONANNO Carlo
Data: 27/11/2002
N° repertorio: 42232
Note: **** Omissis **** **** Omissis ****
- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di mutuo
Iscritto a Saluzzo il 15/01/2008
Reg. gen. 395 - Reg. part. 54
Quota: 1/1
Importo: € 800.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 400.000,00
Percentuale interessi: 5,85 %
Rogante: Notaio BONANNO CARLO
Data: 28/12/2007
N° repertorio: 47090
N° raccolta: 17702
Note: **** Omissis ****
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria
Iscritto a Saluzzo il 18/12/2023
Reg. gen. 8764 - Reg. part. 853
Quota: 1/1



Importo: € 1.660.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 830.000,00
Percentuale interessi: 4,30 %
Rogante: Notaio BONANNO CARLO
Data: 15/01/2004
N° repertorio: 43460
N° raccolta: 15267
Note: **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Saluzzo il 12/09/2025
Reg. gen. 6405 - Reg. part. 5182
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

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

Pignoramenti € 294,00 cadauno

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

**** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 2 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A SALUZZO (CN) - FRAZIONE COLOMBARO DEI ROSSI , PIANO T-1

L'immobile, ubicato nel Comune di Saluzzo e censito al Foglio 56, mappale 106.

L'area è disciplinata dal Piano Regolatore Generale (P.R.G.) e ricade in zona H – “Area agricola a frutticoltura”, ai sensi dell’art. 22 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.).



BENE N° 3 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A LAGNASCO (CN) - STRADA SALUZZO N. 16, PIANO T-1

L'immobile, ubicato nel Comune di Lagnasco e censito al Foglio 10, mappale 211

L'area è disciplinata dalla Variante Parziale n. 4 del Piano Regolatore Generale (P.R.G.) e ricade in zona E - "Aree agricole produttive", ai sensi dell'art. 22 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.).

Sotto il profilo della classificazione urbanistica, l'immobile è inserito in Classe I, secondo quanto previsto dall'art. 34 delle N.T.A.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 2 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A SALUZZO (CN) - FRAZIONE COLOMBARO DEI ROSSI, PIANO T-1

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

La verifica di legittimità edilizia è stata effettuata sulla scorta delle pratiche edilizie esibite per la visione e consultazione dall'Ufficio Tecnico del Comune di Saluzzo, nel corso dell'accesso agli atti effettuato il 29.01.2026, qui di seguito elencate:

L'immobile è stato edificato in forza dei seguenti provvedimenti edilizi

- 1) CONC. EDILIZIA n° 2003/89 del 30.05.2003 (Costruzione capannone scorte agricole)
- 2) P.D.C. n° 2004/23 del 06.02.2024 (Variante a progetto di cui C.E. 2003/89)
- 3) D.I.A. n° 2004/42 del 25.02.2004 (Modifica alla posizione celle frigo)
- 4) P.D.C. n° 2004/205 del 09.12.2004 (2° Variante a progetto di cui C.E. 2003/89)
- 5) Certificato di Agibilità n. 35/2005 del 30.07.2005
- 6) D.I.A. n° 2004/69 del 23.03.2004 (costruzione deposito gpl interrato)
- 7) D.I.A. n° 2009/135 del 19.05.2009 (installazione di pesa elettronica interrata)

L'edificio è regolare per superficie coperta, altezze, volumi, distribuzione interna, rispetto ai provvedimenti citati: la disamina ha fatto rilevare la presenza di 2 aperture non regolari, modifiche che non inficiano la commerciabilità del bene. Le stesse sono sanabili a mezzo di SCIA art. 37

- a) Onori di regolarizzazione: € 1032,00
- b) Pratica edilizia: € 1.000,00
- c) Aggiornamento catastale: € 700,00

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



finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Le certificazioni di Conformità impianti tecnici sono allegate al Certificato di Agibilità presso il comune di Saluzzo.

Trattasi di unità immobiliare esente dalla dotazione di Attestato Prestazione Energetica (APE), ai sensi art. 3 D.Lgs. 192/05 (edificio agricolo)

BENE N° 3 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A LAGNASCO (CN) - STRADA SALUZZO N. 16, PIANO T-1

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

La verifica di legittimità edilizia è stata effettuata sulla scorta delle pratiche edilizie esibite per la visione e consultazione dall'Ufficio Tecnico del Comune di Lagnasco nel corso dell'accesso agli atti effettuato il 16.03.2026, ed inviate via p.e.c. dallo stesso in pari data, qui elencate.

L'immobile è stato edificato in forza dei seguenti provvedimenti edilizi

- 1) P.D.C. n° 03/06 del 06.11.2003 (Costruzione capannone scorte agricole)
- 2) P.D.C. n° 04/36 del 30.11.2004 (Variante a PdC 03/06)
- 3) D.I.A. prot. 3667/2005 del 16.09.2005 (Opere interne)

L'edificio è regolare per superficie coperta, altezze, volumi, distribuzione interna, rispetto ai provvedimenti citati: la disamina ha fatto rilevare la presenza di 2 aperture non regolari, modifiche che non inficiano la commerciabilità del bene. Le stesse sono sanabili a mezzo di SCIA art. 37 DPR 380/2001

- a) Onori di regolarizzazione: € 1032,00
- b) Pratica edilizia: € 1.000,00

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dello incarico ricevuto, - in ordine alle limitazioni d'indagine esposte - lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro



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

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Le certificazioni di Conformità impianti tecnici sono allegate al Certificato di Agibilità n° 35/2005 presso il comune di Saluzzo.

Trattasi di unità immobiliare esente dalla dotazione di Attestato Prestazione Energetica (APE), ai sensi art. 3 D.Lgs. 192/05 (edificio agricolo)

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 2 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A SALUZZO (CN) - FRAZIONE COLOMBARO DEI ROSSI, PIANO T-1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 3 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A LAGNASCO (CN) - STRADA SALUZZO N. 16, PIANO T-1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.





LOTTO 3



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Saluzzo (CN) - Frazione Colombaro Dei Rossi
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Lagnasco (CN) - Strada Saluzzo

DESCRIZIONE

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SALUZZO (CN) - FRAZIONE COLOMBARO DEI ROSSI

Trattasi di appezzamento di terreno agricolo, in unico lotto con fondo contiguo posto sul comune di SALUZZO

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A LAGNASCO (CN) - STRADA SALUZZO

Trattasi di appezzamento di terreno agricolo, in unico lotto con fondo contiguo posto nel comune di LAGNASCO

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SALUZZO (CN) - FRAZIONE COLOMBARO DEI ROSSI

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

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A LAGNASCO (CN) - STRADA SALUZZO

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

TITOLARITÀ

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SALUZZO (CN) - FRAZIONE COLOMBARO DEI ROSSI

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A LAGNASCO (CN) - STRADA SALUZZO

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SALUZZO (CN) - FRAZIONE COLOMBARO DEI ROSSI

NORD: mappali 94, 95 (Saluzzo)
EST: foglio 10 mappali 90, 196, 193 (Lagnasco)
SUD: fabbricato mapp. 106 (Saluzzo)
OVEST: mappali 31, 93, 45 (Saluzzo)

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A LAGNASCO (CN) - STRADA SALUZZO

NORD: foglio 10 mappale 94 (Saluzzo)
EST: mappali 189, 190 (Lagnasco)
SUD: mapp. 194 (Lagnasco)
OVEST: foglio 10 mappali 211, 96, 38, 43. (Saluzzo)

CONSISTENZA

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SALUZZO (CN) - FRAZIONE COLOMBARO DEI ROSSI

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Terreno agricolo	8493,00 mq	8493,00 mq	1	8493,00 mq	0,00 m	



Totale superficie convenzionale:	8493,00 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	8493,00 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'estensione in antica misura piemontese è pari a 2,30 giornate

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A LAGNASCO (CN) - STRADA SALUZZO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	13218,00 mq	13218,00 mq	1	13218,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				13218,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				13218,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'estensione in antica misura piemontese è pari a 3,47 giornate

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SALUZZO (CN) - FRAZIONE COLOMBARO DEI ROSSI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/11/2001 al 27/11/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 56, Part. 96 Qualità Frutteto Cl.02 Superficie (ha are ca) 8683 Reddito dominicale € 336,33 Reddito agrario € 103,14
Dal 27/11/2002 al 22/03/2005	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 56, Part. 96 Qualità Frutteto Cl.02 Superficie (ha are ca) 6284 Reddito dominicale € 243,41 Reddito agrario € 74,64



Dal 27/11/2002 al 18/05/2016	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 56, Part. 38 Qualità Prato irriguo Cl.04 Superficie (ha are ca) 1803 Reddito dominicale € 10,24 Reddito agrario € 9,78
Dal 27/11/2002 al 18/05/2016	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 56, Part. 43 Qualità Prato irriguo Cl.04 Superficie (ha are ca) 406 Reddito dominicale € 2,31 Reddito agrario € 2,20
Dal 22/03/2005 al 16/04/2026	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 56, Part. 96 Qualità Frutteto Cl.02 Superficie (ha are ca) 6284 Reddito dominicale € 243,41 Reddito agrario € 74,64
Dal 18/05/2016 al 16/04/2026	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 56, Part. 43 Qualità Frutteto Cl.01 Superficie (ha are ca) 406 Reddito dominicale € 17,82 Reddito agrario € 5,35
Dal 18/05/2016 al 16/04/2026	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 56, Part. 38 Qualità Frutteto Cl.02 Superficie (ha are ca) 1803 Reddito dominicale € 69,84 Reddito agrario € 21,42

**** Omissis ****

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A LAGNASCO (CN) - STRADA SALUZZO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/06/1993 al 14/04/2026	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 90 Qualità Frutteto Cl.01 Superficie (ha are ca) 9426 Reddito dominicale € 389,45 Reddito agrario € 119,27
Dal 30/11/2001 al 27/11/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 196 Qualità Frutteto Cl.01 Superficie (ha are ca) 584 Reddito dominicale € 23,28 Reddito agrario € 7,39
Dal 30/11/2001 al 27/11/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 193 Qualità Frutteto Cl.01



		Superficie (ha are ca) 4314 Reddito dominicale € 178,24 Reddito agrario € 54,59
Dal 27/11/2002 al 22/03/2005	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 196 Qualità Frutteto Cl.01 Superficie (ha are ca) 584 Reddito dominicale € 23,28 Reddito agrario € 7,39
Dal 27/11/2002 al 22/03/2005	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 193 Qualità Frutteto Cl.01 Superficie (ha are ca) 4314 Reddito dominicale € 178,24 Reddito agrario € 54,59
Dal 22/03/2005 al 14/04/2026	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 196 Qualità Frutteto Cl.01 Superficie (ha are ca) 3 Reddito dominicale € 0,12 Reddito agrario € 0,04
Dal 22/03/2005 al 14/04/2026	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 193 Qualità Frutteto Cl.01 Superficie (ha are ca) 3789 Reddito dominicale € 156,55 Reddito agrario € 47,94

**** Omissis ****

DATI CATASTALI

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SALUZZO (CN) - FRAZIONE COLOMBARO DEI ROSSI

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
56	43				Frutteto	01	00.04.06	17,82 €	5,35 €	
56	38				Frutteto	02	00.18.03	69,84 €	21,42 €	
56	96				Frutteto	02	00.62.84	243,41 €	74,64 €	

Corrispondenza catastale



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

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A LAGNASCO (CN) - STRADA SALUZZO

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato
10	90				Frutteto	01	9426	389,45 €	119,27 €	
10	193				Frutteto	01	3789	156,55 €	47,94 €	
10	196				Frutteto	01	3	0,12 €	0,04 €	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SALUZZO (CN) - FRAZIONE COLOMBARO DEI ROSSI

Nel rogito Bonanno del 27.11.2002 rep. 42231 è convenuto quanto segue sul fondo:

"NELLA VENDITA DI CUI SOPRA E' PURE COMPRESA L'ACQUA IRRIGUA DI DOTAZIONE DA DERIVARSI DAL CONSORZIO "POZZO MARCHISA" PER ORE TRE E MINUTI TRENTA DI OGNI TURNO DI SETTE GIORNI E MEZZO, OLTRE A QUELLA PREVISTA DAL CATASTO BANFI DEL COMUNE DI SALUZZO.SI FA RIFERIMENTO INOLTRE, A SERVITU' DI SCOLO DI ACQUE PIOVANE E/O IRRIGUE COSTITUITA A FAVORE DELLA PROPRIETA' DEL GEOMETRA SOLA GIOVANNI CON ATTO A ROGITO BONANNO IN DATA UNDICI NOVEMBRE DUEMILADUE, REPERTORIO NUMERO 42159/14408, IN CORSO DI REGISTRAZIONE"

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A LAGNASCO (CN) - STRADA SALUZZO

Nel rogito Bonanno del 27.11.2002 rep. 42231 è convenuto quanto segue sul fondo:

"NELLA VENDITA DI CUI SOPRA E' PURE COMPRESA L'ACQUA IRRIGUA DI DOTAZIONE DA DERIVARSI DAL CONSORZIO "POZZO MARCHISA" PER ORE TRE E MINUTI TRENTA DI OGNI TURNO DI SETTE GIORNI E MEZZO, OLTRE A QUELLA PREVISTA DAL CATASTO BANFI DEL COMUNE DI SALUZZO.SI FA RIFERIMENTO INOLTRE, A SERVITU' DI SCOLO DI ACQUE PIOVANE E/O IRRIGUE COSTITUITA A FAVORE DELLA PROPRIETA' DEL GEOMETRA SOLA GIOVANNI CON ATTO A ROGITO BONANNO IN DATA UNDICI NOVEMBRE DUEMILADUE, REPERTORIO NUMERO 42159/14408, IN CORSO DI REGISTRAZIONE"



STATO CONSERVATIVO

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SALUZZO (CN) - FRAZIONE COLOMBARO DEI ROSSI

Fondo agricolo, coltivato a frutteto in filari con pali in cemento

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SALUZZO (CN) - FRAZIONE COLOMBARO DEI ROSSI

Con atto not.BONANNO del 27.11.2002 rep. 42231 trascritto a Saluzzo il 05.12.2002 ai nn. 8262/6274 di "COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO" gravante sui fondi in SALUZZO Fg. 56 n.38-96 (ora 106-96-38) e LAGNASCO fg. 10 n. 193-196 (ora 193-196-211) ed in favore dei fondi in SALUZZO fg. 56 n. 97-98-99 e LAGNASCO fg. 10 n. 195-197-198-199-200-201-202 si è stabilito:

"IL SIGNOR ***** RISERVA A FAVORE DELLA RESTANTE SUA PROPRIETA' (CENSITA A CATASTO TERRENI DI LAGNASCO AL F. 10, MAPPALI 195 - 197 - 198 - 199 - 200 - 201 E 202 E A C.T. DI SALUZZO AL F. 56, MAPPALI 97 - 98 E 99) SERVITU' PERPETUA AVENTE PER OGGETTO IL DIRITTO DI SCOLO DELLE ACQUE PIOVANE E/O IRRIGUE NEL FOSSO E/O TUBAZIONE CHE L'ACQUIRENTE SI OBBLIGA A REALIZZARE NELLA PROPRIETA' ORA ACQUISTATA A CONFINE CON L'APPEZZAMENTO DI TERRENO IN LAGNASCOCENSITO AL F. 10 MAPPALI 198 E 194 E IN SALUZZO, CENSITO AL F. 56 MAPPALI 97, ENTRO IL 31/12/2002 E IN CUI VERRANNO CONVOGLIATE LE ACQUE GRIGIE PROVENIENTI DALLA FOSSA BIOLOGICA A SERVIZIO DEL FABBRICATO RURALE AD USO ABITAZIONE DI PROPRIETA' DEL SIGNOR ***** (CENSITO AL F. 10 DI LAGNASCO, MAPPALI 197 - 200 E 201 E AL F. 56 DI SALUZZO, MAPPALI 98 E 99), LE ACQUE PIOVANE PROVENIENTI DA TUTTI GLI IMMOBILI (TERRENI E FABBRICATI) DI SUA PROPRIETA' SOPRARICHIAMATI E L'ACQUA IRRIGUA PROVENIENTE DALLA BEALERA MARCHISA. SI PRECISA INOLTRE CHE LA COSTRUENDA TUBAZIONE DOVRA' AVERE DEI BOCCHETTI, PER RICEVERE LE ACQUE DI CUI SOPRA, POSTI AD UNA DISTANZA TRA LORO NON SUPERIORE A METRI OTTO"

**** Omissis ****

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A LAGNASCO (CN) - STRADA SALUZZO

Con atto not.BONANNO del 27.11.2002 rep. 42231 trascritto a Saluzzo il 05.12.2002 ai nn. 8262/6274 di "COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO" gravante sui fondi in SALUZZO Fg. 56 n.38-96 (ora 106-96-38) e LAGNASCO fg. 10 n. 193-196 (ora 193-196-211) ed in favore dei fondi in SALUZZO fg. 56 n. 97-98-99 e LAGNASCO fg. 10 n. 195-197-198-199-200-201-202 si è stabilito:

"IL SIGNOR ***** RISERVA A FAVORE DELLA RESTANTE SUA PROPRIETA' (CENSITA A CATASTO TERRENI DI LAGNASCO AL F. 10, MAPPALI 195 - 197 - 198 - 199 - 200 - 201 E 202 E A C.T. DI SALUZZO AL F. 56, MAPPALI 97 - 98 E 99) SERVITU' PERPETUA AVENTE PER OGGETTO IL DIRITTO DI SCOLO DELLE ACQUE PIOVANE E/O IRRIGUE NEL FOSSO E/O TUBAZIONE CHE L'ACQUIRENTE SI OBBLIGA A REALIZZARE NELLA PROPRIETA' ORA ACQUISTATA A CONFINE CON L'APPEZZAMENTO DI TERRENO IN LAGNASCOCENSITO AL F. 10 MAPPALI 198 E 194 E IN SALUZZO, CENSITO AL F. 56 MAPPALI 97, ENTRO IL 31/12/2002 E IN CUI VERRANNO CONVOGLIATE LE ACQUE GRIGIE PROVENIENTI DALLA FOSSA BIOLOGICA A SERVIZIO DEL FABBRICATO RURALE AD USO ABITAZIONE DI PROPRIETA' DEL SIGNOR ***** (CENSITO AL F. 10 DI LAGNASCO, MAPPALI 197 - 200 E 201 E AL F. 56 DI SALUZZO, MAPPALI 98 E 99), LE ACQUE PIOVANE PROVENIENTI DA TUTTI GLI IMMOBILI (TERRENI E FABBRICATI) DI SUA PROPRIETA' SOPRARICHIAMATI E L'ACQUA IRRIGUA PROVENIENTE DALLA BEALERA MARCHISA. SI PRECISA INOLTRE CHE LA COSTRUENDA TUBAZIONE DOVRA' AVERE DEI BOCCHETTI, PER RICEVERE LE



ACQUE DI CUI SOPRA, POSTI AD UNA DISTANZA TRA LORO NON SUPERIORE A METRI OTTO"

**** Omissis ****

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SALUZZO (CN) - FRAZIONE COLOMBARO DEI ROSSI

Fondo agricolo, coltivato a frutteto in filari con pali in cemento. Pianeggiante di buona giacitura e fertilità

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A LAGNASCO (CN) - STRADA SALUZZO

Fondo agricolo, coltivato per parte a frutteto in filari con pali in cemento e per parte a prato stabile. Pianeggiante di buona giacitura e fertilità

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SALUZZO (CN) - FRAZIONE COLOMBARO DEI ROSSI

L'immobile risulta libero

Si precisa che il bene è stato oggetto di contratto di affitto in data 26.03.2025 e scadenza al 11.11.2025

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A LAGNASCO (CN) - STRADA SALUZZO

L'immobile risulta libero

Si precisa che il bene è stato oggetto di contratto di affitto in data 26.03.2025 e scadenza al 11.11.2025

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SALUZZO (CN) - FRAZIONE COLOMBARO DEI ROSSI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/11/2002 al 16/04/2026	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio BONANNO Carlo	27/11/2002	42231	
		Trascrizione			



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA DEL TERRITORIO DI SALUZZO	05/12/2002	8260	6272
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/11/2002 al 16/04/2026	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio BONANNO	27/11/2002	42231	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA TERRITORIO SALUZZO	05/12/2002	8261	6273
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A LAGNASCO (CN) - STRADA SALUZZO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/02/1996 al 16/04/2026	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio BONANNO Carlo	14/02/1996	34619	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA DEL TERRITORIO DI SALUZZO	02/03/1996	1532	1213
Registrazione					



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/11/2002 al 16/04/2026	**** Omissis ****	Atto di acquisto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio BONANNO Carlo	27/11/2002	42231	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA ENTRATE SALUZZO	05/12/2002	8260	6272
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

**** Omissis ****

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SALUZZO (CN) - FRAZIONE COLOMBARO DEI ROSSI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Saluzzo aggiornate al 16/04/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di mutuo
Iscritto a Saluzzo il 05/12/2002
Reg. gen. 8264 - Reg. part. 1174
Quota: 1/1
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



Capitale: € 100.000,00
Percentuale interessi: 5,45 %
Rogante: Notaio BONANNO Carlo
Data: 27/11/2002
N° repertorio: 42232
Note: **** Omissis **** **** Omissis ****

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di mutuo

Iscritto a Saluzzo il 20/01/2004
Reg. gen. 555 - Reg. part. 63
Quota: 1/1
Importo: € 1.660.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 830.000,00
Percentuale interessi: 4,30 %
Rogante: Notaio BONANNO CARLO
Data: 15/01/2004
N° repertorio: 43460
N° raccolta: 15267
Note: **** Omissis ****

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di mutuo

Iscritto a Saluzzo il 15/01/2008
Reg. gen. 395 - Reg. part. 54
Quota: 1/1
Importo: € 800.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 400.000,00
Percentuale interessi: 5,85 %
Rogante: Notaio BONANNO CARLO
Data: 28/12/2007
N° repertorio: 47090
N° raccolta: 17702
Note: **** Omissis ****

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria

Iscritto a Saluzzo il 18/12/2023
Reg. gen. 8764 - Reg. part. 853
Quota: 1/1
Importo: € 1.660.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 830.000,00
Percentuale interessi: 4,30 %
Rogante: Notaio BONANNO CARLO
Data: 15/01/2004
N° repertorio: 43460
N° raccolta: 15267
Note: **** Omissis ****



Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**

Trascritto a Saluzzo il 12/09/2025

Reg. gen. 6405 - Reg. part. 5182

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

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

Pignoramenti € 294,00 cadauno

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

**** Omissis ****

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A LAGNASCO (CN) - STRADA SALUZZO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Saluzzo aggiornate al 16/04/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di mutuo

Iscritto a Saluzzo il 05/12/2002

Reg. gen. 8264 - Reg. part. 1174

Quota: 1/1

Importo: € 200.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 100.000,00

Percentuale interessi: 5,45 %

Rogante: Notaio BONANNO Carlo

Data: 27/11/2002

N° repertorio: 42232

Note: **** Omissis **** **** Omissis ****



- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di mutuo
Iscritto a Saluzzo il 20/01/2004
Reg. gen. 555 - Reg. part. 63
Quota: 1/1
Importo: € 1.660.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 830.000,00
Percentuale interessi: 4,30 %
Rogante: Notaio BONANNO CARLO
Data: 15/01/2004
N° repertorio: 43460
N° raccolta: 15267
Note: **** Omissis ****
- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di mutuo
Iscritto a Saluzzo il 15/01/2008
Reg. gen. 395 - Reg. part. 54
Quota: 1/1
Importo: € 800.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 400.000,00
Percentuale interessi: 5,85 %
Rogante: Notaio BONANNO CARLO
Data: 28/12/2007
N° repertorio: 47090
N° raccolta: 17702
Note: **** Omissis ****
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria
Iscritto a Saluzzo il 18/12/2023
Reg. gen. 8764 - Reg. part. 853
Quota: 1/1
Importo: € 1.660.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 830.000,00
Percentuale interessi: 4,30 %
Rogante: Notaio BONANNO CARLO
Data: 15/01/2004
N° repertorio: 43460
N° raccolta: 15267
Note: **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Saluzzo il 12/09/2025
Reg. gen. 6405 - Reg. part. 5182



Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

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

Pignoramenti € 294,00 cadauno

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

**** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SALUZZO (CN) - FRAZIONE COLOMBARO DEI ROSSI

L'immobile, situato nel Comune di Saluzzo, Foglio 56 mappali 43, 38, 96, è disciplinato dal P.R.G. vigente e ricade in ambito agricolo, classificato in comparto H3 - aree agricole a frutticoltura, ai sensi dell'Art. 22 delle N.T.A.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A LAGNASCO (CN) - STRADA SALUZZO

I fondi, ubicati nel Comune di Lagnasco, censiti al Foglio 10 - mappali 90, 193 e 196, presentano una superficie catastale complessiva pari a mq 13.218.

Le aree sono disciplinate dalla Variante Parziale n. 4 del P.R.G. e ricadono in ambito agricolo, classificate come E - Aree agricole produttive ai sensi dell'Art. 22 delle N.T.A., appartenenti alla Classe I ai sensi dell'Art. 34.



LOTTO 4



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Tettoia ubicata a Lagnasco (CN) - Via Tetti Nuovi, piano T
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Lagnasco (CN) - Via Tetti Nuovi
- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Lagnasco (CN) - Via Praetta

DESCRIZIONE

BENE N° 6 - TETTOIA UBICATA A LAGNASCO (CN) - VIA TETTI NUOVI, PIANO T

Il bene è costituito da una vecchia tettoia ed annessa area di corte, sita nel Comune di Lagnasco.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A LAGNASCO (CN) - VIA TETTI NUOVI

Trattasi di appezzamento di terreno agricolo

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A LAGNASCO (CN) - VIA PRAETTA

Trattasi di appezzamento di terreno agricolo

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 6 - TETTOIA UBICATA A LAGNASCO (CN) - VIA TETTI NUOVI, PIANO T



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

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A LAGNASCO (CN) - VIA TETTI NUOVI

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

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A LAGNASCO (CN) - VIA PRAETTA

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

TITOLARITÀ

BENE N° 6 - TETTOIA UBICATA A LAGNASCO (CN) - VIA TETTI NUOVI, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A LAGNASCO (CN) - VIA TETTI NUOVI

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A LAGNASCO (CN) - VIA PRAETTA

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



**** Omissis ****

CONFINI

BENE N° 6 - TETTOIA UBICATA A LAGNASCO (CN) - VIA TETTI NUOVI, PIANO T

NORD: mapp. 47
EST: mapp. 18
SUD: mappali 77, 127
OVEST: mapp. 142.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A LAGNASCO (CN) - VIA TETTI NUOVI

NORD: mapp.19, mapp. 47
EST: mapp. 143
SUD: fabbricato part. 127-149, mapp. 78
OVEST: mappale comune di Saluzzo fg. 56 part. 12

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A LAGNASCO (CN) - VIA PRAETTA

NORD: mapp.39
EST: mapp. 106
SUD: mapp. 108
OVEST: bealera praetta

CONSISTENZA

BENE N° 6 - TETTOIA UBICATA A LAGNASCO (CN) - VIA TETTI NUOVI, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Tettoia	87,00 mq	87,00 mq	1	87,00 mq	4,80 m	T
Totale superficie convenzionale:				87,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				87,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A LAGNASCO (CN) - VIA TETTI NUOVI

Destinazione	Superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie Convenzional	Altezza	Piano
--------------	------------	------------	--------------	-------------------------	---------	-------



	Netta	Lorda		e		
Terreno agricolo	10971,00 mq	10971,00 mq	1	10971,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				10971,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				10971,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'estensione in antica misura piemontese è pari a 2,88 giornate

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A LAGNASCO (CN) - VIA PRAETTA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	125,00 mq	125,00 mq	1	125,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				125,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				125,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 6 - TETTOIA UBICATA A LAGNASCO (CN) - VIA TETTI NUOVI, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/05/2003 al 07/06/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 20 Qualità FABBRICATO RURALE Superficie (ha are ca) 640
Dal 07/06/2012 al 09/07/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 20 Qualità SOPRESSO
Dal 09/07/2012 al 14/03/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 143, Sub. 1 Categoria D10 Rendita € 268,00
Dal 14/03/2013 al 02/07/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 143, Sub. 1 Categoria D10



		Rendita € 268,00
Dal 02/07/2013 al 13/06/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 143, Sub. 1 Categoria C7 Cl.01, Cons. 85 Rendita € 26,34
Dal 13/06/2018 al 16/04/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 143, Sub. 1 Categoria C7 Cl.01, Cons. 85 Superficie catastale 85 mq Rendita € 26,34

**** Omissis ****

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A LAGNASCO (CN) - VIA TETTI NUOVI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/09/1993 al 07/05/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 22 Qualità Frutteto Cl.01 Superficie (ha are ca) 10980 Reddito dominicale € 453,76 Reddito agrario € 138,83
Dal 07/05/2003 al 07/06/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 22 Qualità Frutteto Cl.01 Superficie (ha are ca) 10980 Reddito dominicale € 453,66 Reddito agrario € 13.893,00
Dal 07/06/2012 al 16/04/2026	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 142 Qualità Frutteto Cl.01 Superficie (ha are ca) 10971 Reddito dominicale € 453,28 Reddito agrario € 138,82

**** Omissis ****

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A LAGNASCO (CN) - VIA PRAETTA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/06/1995 al 13/06/1997	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 7, Part. 82 Qualità Frutteto Cl.1 Superficie (ha are ca) 03.47.67 Reddito dominicale € 1.436,45 Reddito agrario € 439,91
Dal 13/06/1997 al 17/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 7, Part. 82



		Qualità Frutteto Cl.1 Superficie (ha are ca) 03.47.67 Reddito dominicale € 1.436,45 Reddito agrario € 439,91
Dal 17/11/2015 al 01/09/2017	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 7, Part. 82 Qualità Frutteto Cl.1 Superficie (ha are ca) 03.47.67 Reddito dominicale € 1.436,45 Reddito agrario € 439,91
Dal 01/09/2017 al 06/10/2017	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 7, Part. 102 Qualità Frutteto Cl.1 Superficie (ha are ca) 02.31.78 Reddito dominicale € 957,64 Reddito agrario € 293,28
Dal 06/10/2017 al 08/04/2019	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 7, Part. 102 Qualità Frutteto Cl.1 Superficie (ha are ca) 02.31.78 Reddito dominicale € 957,64 Reddito agrario € 293,28
Dal 08/04/2019 al 16/04/2026	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 7, Part. 105 Qualità Frutteto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.01.25 Reddito dominicale € 5,16 Reddito agrario € 1,58

**** Omissis ****

DATI CATASTALI

BENE N° 6 - TETTOIA UBICATA A LAGNASCO (CN) - VIA TETTI NUOVI, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	143	1		C7	1	85	85 mq	26,34 €	T	



Corrispondenza catastale

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

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A LAGNASCO (CN) - VIA TETTI NUOVI

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
9	142				Frutteto	01	10971	453,28 €	138,82 €	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A LAGNASCO (CN) - VIA PRAETTA

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
7	105				Frutteto	01	125	5,16 €	1,58 €	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

BENE N° 6 - TETTOIA UBICATA A LAGNASCO (CN) - VIA TETTI NUOVI, PIANO T

Nel rogito Bonanno del 07.05.2003 di acquisto del bene, venne stabilito:

"LE PARTI PERMUTANTI SI GARANTISCONO RECIPROCAMENTE, CIASCUNA PER QUANTO LE COMPETE, L'ASSOLUTA ED ESCLUSIVA TITOLARITA' NONCHE' LA LIBERA DISPONIBILITA' DELL'OGGETTO DEL PRESENTE ATTO E LA SUA LIBERTA' DA IPOTECHE, TRASCRIZIONI DI PREGIUDIZIO, LITI IN CORSO, PRIVILEGI ANCHE FISCALI, SERVITU' NON APPARENTI OD ALTRI VINCOLI O GRAVAMI, FATTA ECCEZIONE



PER I DIRITTI E GLI OBBLIGHI DERIVANTI DAI CONSORZI IRRIGUI A CUI APPARTENGONO GLI IMMOBILI OGGETTO DEL PRESENTE ATTO"

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A LAGNASCO (CN) - VIA TETTI NUOVI

Nel rogito Bonanno del 07.05.2003 di acquisto del bene, venne stabilito:

"LE PARTI PERMUTANTI SI GARANTISCONO RECIPROCAMENTE, CIASCUNA PER QUANTO LE COMPETE, L'ASSOLUTA ED ESCLUSIVA TITOLARITA' NONCHE' LA LIBERA DISPONIBILITA' DELL'OGGETTO DEL PRESENTE ATTO E LA SUA LIBERTA' DA IPOTECHE, TRASCRIZIONI DI PREGIUDIZIO, LITI IN CORSO, PRIVILEGI ANCHE FISCALI, SERVITU' NON APPARENTI OD ALTRI VINCOLI O GRAVAMI, FATTA ECCEZIONE PER I DIRITTI E GLI OBBLIGHI DERIVANTI DAI CONSORZI IRRIGUI A CUI APPARTENGONO GLI IMMOBILI OGGETTO DEL PRESENTE ATTO"

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 6 - TETTOIA UBICATA A LAGNASCO (CN) - VIA TETTI NUOVI, PIANO T

Trattasi di vecchia tettoia di edificazione secolare, in pessime condizioni di manutenzione, al tutto priva di impianti

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A LAGNASCO (CN) - VIA TETTI NUOVI

Fondo in ambito agricolo, coltivato a frutteto (meleto). L'impianto frutticolo è in scadenti condizioni e necessita di reimpianto a nuovo

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A LAGNASCO (CN) - VIA PRAETTA

Il fondo è costituito da una striscia di terreno incolto, adibita a passaggio.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A LAGNASCO (CN) - VIA PRAETTA

Con atto Notaio CAGNAZZI del 20.01.2023 rep.32163/15231 (Trascritto a Saluzzo il 07.02.2023 ai nn. 666/791) si è stipulata COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO sul fondo in oggetto a favore di SNAM RETE GAS S.P.A. e più in dettaglio "Servitù di metanodotto"

Il tenore di quanto convenuto in atto è :

"LA CONCEDENTE HA DICHIARATO IN ATTO DI COSTITUIRE, IN FAVORE DELLA SNAM RG, SULLA CONSISTENZA IMMOBILIARE DESCRITTA NEL QUADRO B UNA SERVITU' AVENTE AD OGGETTO: 1.1) LO SCAVO E L'INTERRAMENTO CON COPERTURA DI CIRCA M. 1, MISURATA AL MOMENTO DELLA POSA, DI UNA TUBAZIONE TRASPORTANTE IDROCARBURI NONCHE' DI CAVI ACCESSORI PER RETI TECNOLOGICHE, SECONDO IL TRACCIATO CONOSCIUTO ED ACCETTATO. 1.2) L'INSTALLAZIONE DI APPARECCHI DI SFIATO E CARTELLI SEGNALETORI NONCHE' EVENTUALI OPERE SUSSIDIARIE NECESSARIE AI FINI DELLA SICUREZZA. 1.3) L'OBBLIGO DI NON COSTRUIRE OPERE DI QUALSIASI GENERE, COME PURE FOGNATURE E CANALIZZAZIONI CHIUSE, SULLA PARTE DEI FONDI DI SUA PROPRIETA', COME SOPRA IDENTIFICATI, A DISTANZA INFERIORE A M. 13,50 DALL'ASSE DELLA



TUBAZIONE, NONCHE' DI MANTENERE LA SUPERFICIE ASSERVITA A TERRENO AGRARIO, CON LA POSSIBILITA' DI ESEGUIRE SULLA STESSA LE NORMALI COLTIVAZIONI SENZA ALTERAZIONE DELLA PROFONDITA' DI POSA DELLA TUBAZIONE. AI FINI DI CUI SOPRA LA CONCEDENTE HA DICHIARATO IN ATTO LETTERALMENTE QUANTO SEGUE: "2.1) DICHIARA DI CONOSCERE L'UBICAZIONE DELLA TUBAZIONE, ANCHE SE POSATA SUI FONDI VICINIORI, DELLE OPERE DI CUI SOPRA E LA DELIMITAZIONE DELLA SUPERFICIE DI TERRENO OGGETTO DELLA SERVITU'. 2.2) DICHIARA E GARANTISCE DI ESSERE LEGITTIMA PROPRIETARIA DEI FONDI SOPRA DESCRITTI E GARANTISCE ALTRESI' LA SNAM RG DA QUALSIASI MOLESTIA O PRETESA DI TERZI, OBBLIGANDOSI A PORTARE L'ASSENSO DI CHIUNQUE, A QUALSIASI TITOLO, POTESSE VANTARE DIRITTI SUI FONDI SOPRA DESCRITTI E SULL'INDENNITA'. 2.3) AUTORIZZA LA SNAM RG AD OCCUPARE PER TUTTO IL TEMPO OCCORRENTE L'AREA NECESSARIA ALL'ESECUZIONE DEI LAVORI. 2.4) RICONOSCE CHE LE TUBAZIONI, I MANUFATTI, LE APPARECCHIATURE E LE OPERE SUSSIDIARIE RELATIVE AL GASDOTTO DI CUI IN PREMESA SONO INAMOVIBILI, SONO E RIMARRANNO DI PROPRIETA' DELLA SNAM RG CHE PERTANTO AVRA' ANCHE LA FACOLTA' DI RIMUOVERLE. 2.5) CONSENTE ALLA SNAM RG IL LIBERO ACCESSO IN OGNI TEMPO ALLE PROPRIE OPERE ED AI PROPRI IMPIANTI CON IL PERSONALE ED I MEZZI NECESSARI PER LA SORVEGLIANZA, LA MANUTENZIONE, L'ESERCIZIO, LE EVENTUALI MODIFICHE, RIFACIMENTI, RIPARAZIONI, SOSTITUZIONI E RECUPERI. 2.6) SI IMPEGNA AD ASTENERSI DAL COMPIMENTO DI QUALSIASI ATTO CHE COSTITUISCA INTRALCIO AI LAVORI DA ESEGUIRSI O PERICOLO PER L'IMPIANTO, OSTACOLI IL LIBERO PASSAGGIO, DIMINUISCA O RENDA PIU' SCOMODO L'USO E L'ESERCIZIO DELLA SERVITU'. 2.7) SI IMPEGNA AD AVVERTIRE TEMPESTIVAMENTE LA SNAM RG IN CASO DI TRASFERIMENTO DEI FONDI IN OGGETTO O PARTE DI ESSI ED ALTRESI', OVE CIO' AVVENGA PRIMA DELLA TRASCRIZIONE DEL PRESENTE ATTO, A FARLO TEMPESTIVAMENTE E AD ACCOLLARE ALL'AVENTE CAUSA GLI OBBLIGHI CONSEGUENTI"

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 6 - TETTOIA UBIcata A LAGNASCO (CN) - VIA TETTI NUOVI, PIANO T

FONDAZIONI: muratura, da verificare

PARETI: mattoni pieni

STRUTTURA: pilastri in c.a. pessime condizioni e muratura portante di mattoni

COPERTURA: orditura in legno e coppi

PAVIMENTO: terra battuta

SERRAMENTI: assenti

BENE N° 7 - TERRENO UBIcato A LAGNASCO (CN) - VIA TETTI NUOVI

Fondo agricolo, coltivato a frutteto (meleto) in stato di obsolescenza. Pianeggiante di buona giacitura e fertilità

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 6 - TETTOIA UBIcata A LAGNASCO (CN) - VIA TETTI NUOVI, PIANO T

L'immobile risulta libero



Si precisa che il bene è stato oggetto di contratto di affitto in data 26.03.2025 e scadenza al 11.11.2025

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A LAGNASCO (CN) - VIA TETTI NUOVI

L'immobile risulta libero

Si precisa che il bene è stato oggetto di contratto di affitto in data 26.03.2025 e scadenza al 11.11.2025

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A LAGNASCO (CN) - VIA PRAETTA

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 6 - TETTOIA UBICATA A LAGNASCO (CN) - VIA TETTI NUOVI, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/05/2003 al 16/04/2026	**** Omissis ****	Atto di permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio BONANNO Carlo	07/05/2003	42735	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA DEL TERRITORIO DI SALUZZO	27/05/2003	3786	2781
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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



- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

**** Omissis ****

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A LAGNASCO (CN) - VIA TETTI NUOVI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/05/2003 al 16/04/2026	**** Omissis ****	Atto di permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio BONANNO Carlo	07/05/2003	42735	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA DEL TERRITORIO DI SALUZZO	27/05/2003	3786	2781
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A LAGNASCO (CN) - VIA PRAETTA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/10/1993 al 27/06/1995	**** Omissis ****	Atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. TURTURICI	14/10/1993	48828	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA RRII SALUZZO	03/11/1993	5817	4580
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 27/06/1995 al 13/06/1997	**** Omissis ****	Successione testamentaria di Gastaldi Ugo			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. TURTURICI	27/06/1995	78	638
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA RRII SALUZZO	16/11/1996	6932	5394
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/06/1997 al 17/11/2015	**** Omissis ****	Atto di acquisto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio BONANNO Carlo	13/06/1997	36097	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA RRII SALUZZO	11/07/1997	4123	3296
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/11/2015 al 06/10/2017	**** Omissis ****	Atto di acquisto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio QUAGLIA	17/11/2015	51359	14974
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA TERRITORIO SALUZZO	15/12/2015	7504	5964
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/10/2017 al 16/04/2026	**** Omissis ****	Atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio QUAGLIA Elio	06/10/2017	53290	16213
Trascrizione					



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA TERRITORIO SALUZZO	16/10/2017	6996	5356
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

La quota di 1/8 pervenuta all'esecutato per successione al padre in data 27.06.1995 (oltre il ventennio) è stata, come per gli altri beni caduti nella successione, oggetto di Atto di Rinuncia ad azione di riduzione rogito Bonanno del 13.06.1997 rep. 36097 trascritto a Saluzzo il 11.07.1997 ai nn. 4121/3294, fra tutti i coeredi, di acquiescenza al testamento pubblicato rogito Turturici del 28/08/1995 rep.54473 trascritto a Saluzzo il 27.09.1995 ai nn.6260/4902

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 6 - TETTOIA UBICATA A LAGNASCO (CN) - VIA TETTI NUOVI, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Saluzzo aggiornate al 16/04/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di mutuo
 Iscritto a Saluzzo il 20/01/2004
 Reg. gen. 555 - Reg. part. 63
 Quota: 1/1
 Importo: € 1.660.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 830.000,00
 Percentuale interessi: 4,30 %
 Rogante: Notaio BONANNO CARLO
 Data: 15/01/2004
 N° repertorio: 43460



N° raccolta: 15267

Note: **** Omissis ****

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di mutuo
Iscritto a Saluzzo il 15/01/2008
Reg. gen. 395 - Reg. part. 54
Quota: 1/1
Importo: € 800.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 400.000,00
Percentuale interessi: 5,85 %
Rogante: Notaio BONANNO CARLO
Data: 28/12/2007
N° repertorio: 47090
N° raccolta: 17702
Note: **** Omissis ****
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria
Iscritto a Saluzzo il 18/12/2023
Reg. gen. 8764 - Reg. part. 853
Quota: 1/1
Importo: € 1.660.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 830.000,00
Percentuale interessi: 4,30 %
Rogante: Notaio BONANNO CARLO
Data: 15/01/2004
N° repertorio: 43460
N° raccolta: 15267
Note: **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Saluzzo il 12/09/2025
Reg. gen. 6405 - Reg. part. 5182
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

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



annotamento, attualmente risultano in essere:

Pignoramenti € 294,00 cadauno

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

**** Omissis ****

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A LAGNASCO (CN) - VIA TETTI NUOVI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Saluzzo aggiornate al 16/04/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di mutuo
Iscritto a Saluzzo il 20/01/2004
Reg. gen. 555 - Reg. part. 63
Quota: 1/1
Importo: € 1.660.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 830.000,00
Percentuale interessi: 4,30 %
Rogante: Notaio BONANNO CARLO
Data: 15/01/2004
N° repertorio: 43460
N° raccolta: 15267
Note: **** Omissis ****
- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di mutuo
Iscritto a Saluzzo il 15/01/2008
Reg. gen. 395 - Reg. part. 54
Quota: 1/1
Importo: € 800.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 400.000,00
Percentuale interessi: 5,85 %
Rogante: Notaio BONANNO CARLO
Data: 28/12/2007
N° repertorio: 47090
N° raccolta: 17702
Note: **** Omissis ****
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria
Iscritto a Saluzzo il 18/12/2023
Reg. gen. 8764 - Reg. part. 853
Quota: 1/1



Importo: € 1.660.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 830.000,00
Percentuale interessi: 4,30 %
Rogante: Notaio BONANNO CARLO
Data: 15/01/2004
N° repertorio: 43460
N° raccolta: 15267
Note: **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Saluzzo il 12/09/2025
Reg. gen. 6405 - Reg. part. 5182
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

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

Pignoramenti € 294,00 cadauno

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

**** Omissis ****

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A LAGNASCO (CN) - VIA PRAETTA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Saluzzo aggiornate al 16/04/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di mutuo
Iscritto a Saluzzo il 16/10/2017
Reg. gen. 6999 - Reg. part. 836



Quota: 1/1
Importo: € 800.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 400.000,00
Spese: € 400.000,00
Percentuale interessi: 1,90 %
Rogante: Notaio ELIO QUAGLIA
Data: 06/10/2017
N° repertorio: 53293
N° raccolta: 16216
Note: **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Saluzzo il 12/09/2025
Reg. gen. 6405 - Reg. part. 5182
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

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

Pignoramenti € 294,00 cadauno

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

**** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 6 - TETTOIA UBICATA A LAGNASCO (CN) - VIA TETTI NUOVI, PIANO T

L'immobile, ubicato nel Comune di Lagnasco, censito al Foglio 9 – mappale 143, comprende un fabbricato con relativo terreno di superficie catastale pari a mq 649.

L'area è disciplinata dalla Variante Parziale n. 4 del P.R.G. e ricade in ambito agricolo, classificata come E – Aree



agricole produttive ai sensi dell'Art. 22 delle N.T.A., appartenente alla Classe I ai sensi dell'Art. 34.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A LAGNASCO (CN) - VIA TETTI NUOVI

Il fondo, ubicato nel Comune di Lagnasco, censito al Foglio 9 – mappale 142, presenta una superficie catastale pari a mq 10.971.

L'area è disciplinata dalla Variante Parziale n. 4 del P.R.G. e ricade in ambito agricolo, classificata come E – Aree agricole produttive ai sensi dell'Art. 22 delle N.T.A., appartenente alla Classe I ai sensi dell'Art. 34.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A LAGNASCO (CN) - VIA PRAETTA

Il fondo, ubicato nel Comune di Lagnasco, censito al Foglio 9 – mappale 142, presenta una superficie catastale pari a mq 10.971.

L'area è disciplinata dalla Variante Parziale n. 4 del P.R.G. e ricade in ambito agricolo, classificata come E – Aree agricole produttive ai sensi dell'Art. 22 delle N.T.A., appartenente alla Classe I ai sensi dell'Art. 34.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 6 - TETTOIA UBICATA A LAGNASCO (CN) - VIA TETTI NUOVI, PIANO T

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

L'immobile non ha subito modifiche soggette ad autorizzazione comunale: si trova infatti nelle condizioni di costruzione originarie (secolare), e non esistono quindi documentazioni probanti

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.

Trattasi di unità immobiliare esente dalla dotazione di Attestato Prestazione Energetica (APE), ai sensi art. 3 D.Lgs. 192/05



LOTTO 5



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 9** - Fabbricato civile ubicato a Lagnasco (CN) - Via Saluzzo n.17, piano S1-1
- **Bene N° 10** - Magazzino ubicato a Lagnasco (CN) - Via Monsignor Santino Margaria n. 3A, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 9 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A LAGNASCO (CN) - VIA SALUZZO N.17, PIANO S1-1

Il bene è costituito da un'unità immobiliare a destinazione residenziale, con annessi locale di sgombero e autorimessa, sita in fabbricato ubicato nel centro del Comune di Lagnasco.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 10 - MAGAZZINO UBICATO A LAGNASCO (CN) - VIA MONSIGNOR SANTINO MARGARIA N. 3A, PIANO T

Il bene consiste in un magazzino industriale adibito al confezionamento della frutta, situato nel Comune di Lagnasco.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 9 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A LAGNASCO (CN) - VIA SALUZZO N.17, PIANO S1-1

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

BENE N° 10 - MAGAZZINO UBICATO A LAGNASCO (CN) - VIA MONSIGNOR SANTINO MARGARIA N. 3A, PIANO T

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

TITOLARITÀ



BENE N° 9 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A LAGNASCO (CN) - VIA SALUZZO N.17, PIANO S1-1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

**** Omissis ****

BENE N° 10 - MAGAZZINO UBICATO A LAGNASCO (CN) - VIA MONSIGNOR SANTINO MARGARIA N. 3A, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

**** Omissis ****

CONFINI

BENE N° 9 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A LAGNASCO (CN) - VIA SALUZZO N.17, PIANO S1-1

NORD: fabbricato mapp. 192
EST: fabbricato mapp. 386, mappali 553, 556
SUD: fabbricato mapp. 1711, 1035
OVEST: fabbricato mapp. 433, 431, 429

BENE N° 10 - MAGAZZINO UBICATO A LAGNASCO (CN) - VIA MONSIGNOR SANTINO MARGARIA N. 3A, PIANO T

NORD: fabbricato mappale 431
EST: fabbricato mappale 388
SUD: fabbricato mappale 432
OVEST: fabbricati mappali 430, 730.

CONSISTENZA



BENE N° 9 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A LAGNASCO (CN) - VIA SALUZZO N.17, PIANO S1-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	100,17 mq	121,70 mq	1	121,70 mq	2,90 m	2
Balconi	17,50 mq	17,50 mq	0,40	7,00 mq	0,00 m	1
Cantina	15,20 mq	19,65 mq	0,20	3,93 mq	0,00 m	
Box	12,43 mq	17,00 mq	0,70	11,90 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				144,53 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				144,53 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 10 - MAGAZZINO UBICATO A LAGNASCO (CN) - VIA MONSIGNOR SANTINO MARGARIA N. 3A, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	132,00 mq	140,00 mq	1	140,00 mq	4,50 m	T
Totale superficie convenzionale:				140,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				140,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI**BENE N° 9 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A LAGNASCO (CN) - VIA SALUZZO N.17, PIANO S1-1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/06/1995 al 06/05/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 388, Sub. 4 Categoria A7 Cl.1, Cons. 6,5 Rendita € 469,68 Piano S1-1
Dal 27/06/1995 al 28/05/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 388, Sub. 3 Categoria A7 Cl.1, Cons. 6,5 Rendita € 469,68



		Piano S1-T
Dal 06/05/2014 al 20/10/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 388, Sub. 8 Categoria A7 Cl.1, Cons. 6,5 Rendita € 469,68 Piano S1-T
Dal 06/05/2014 al 20/10/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 388, Sub. 10 Categoria C6 Cl.1, Cons. 14 Rendita € 26,03 Piano S1
Dal 28/05/2014 al 20/10/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 388, Sub. 11 Categoria C2 Cl.1, Cons. 1 Rendita € 1,50 Piano S1
Dal 20/10/2015 al 18/02/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 388, Sub. 8 Categoria A7 Cl.1, Cons. 6,5 Superficie catastale 134 mq Rendita € 469,68 Piano S1-1
Dal 20/10/2015 al 18/02/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 388, Sub. 11 Categoria C2 Cl.1, Cons. 1 Rendita € 1,50 Piano S1
Dal 20/10/2015 al 15/04/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 388, Sub. 10 Categoria C6 Cl.1, Cons. 14 Superficie catastale 3 mq Rendita € 26,03 Piano S1
Dal 28/10/2015 al 18/02/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 388, Sub. 13 Categoria C2 Cl.1, Cons. 2 Rendita € 3,00 Piano S1
Dal 18/02/2016 al 03/01/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 388, Sub. 16 Categoria A2 Cl.1, Cons. 6,0 Superficie catastale 130 mq Rendita € 309,87 Piano S1-1
Dal 03/01/2017 al 16/04/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 388, Sub. 16 Categoria A7 Cl.1, Cons. 6,0 Superficie catastale 130 mq Rendita € 433,82 Piano S1-1



**** Omissis ****

BENE N° 10 - MAGAZZINO UBICATO A LAGNASCO (CN) - VIA MONSIGNOR SANTINO MARGARIA N. 3A, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/08/1992 al 13/10/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 433 Categoria C2 Cl.01, Cons. 137 Rendita € 205,19
Dal 13/10/1992 al 15/03/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 433 Categoria C2 Cl.01, Cons. 137 Rendita € 205,19
Dal 15/03/2011 al 05/10/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 433 Categoria C2 Cl.01, Cons. 137 Rendita € 205,19
Dal 05/10/2012 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 433 Categoria C2 Cl.01, Cons. 137 Rendita € 205,19
Dal 09/11/2015 al 19/05/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 433 Categoria C2 Cl.01, Cons. 137 Superficie catastale 161 mq Rendita € 205,19
Dal 19/05/2016 al 12/06/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 433 Categoria C2 Cl.01, Cons. 137 Superficie catastale 142 mq Rendita € 205,19
Dal 12/06/2025 al 16/04/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 433 Categoria C2 Cl.01, Cons. 137 Superficie catastale 142 mq Rendita € 205,19

**** Omissis ****

DATI CATASTALI

BENE N° 9 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A LAGNASCO (CN) - VIA SALUZZO N.17, 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
	14	388	16		A7	1	6,00	130 mq	433,82 €	S1-1	
	14	388	10		C6	1	14	19 mq	26,03 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 10 - MAGAZZINO UBICATO A LAGNASCO (CN) - VIA MONSIGNOR SANTINO MARGARIA N. 3A, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	433			C2	1	137	142 mq	205,19 €	T	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

BENE N° 10 - MAGAZZINO UBICATO A LAGNASCO (CN) - VIA MONSIGNOR SANTINO MARGARIA N. 3A, PIANO T

Il lato ovest del fondo è parzialmente occupato dalla comunale Via Margaria, in guisa di vecchia urbanizzazione cui non ha fatto seguito la dismissione del sedime al Comune

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 9 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A LAGNASCO (CN) - VIA SALUZZO N.17, PIANO S1-1



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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 9 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A LAGNASCO (CN) - VIA SALUZZO N.17, PIANO S1-1

Trattasi di un alloggio ad uso residenziale sito nel Comune di LAGNASCO, ubicato in contesto urbano, ubicato al piano 1° oltre a cantina pertinenziale, C.t. e rimessa. L'edificio in cui sono ubicate le u.i.u. è costituito di 2 abitazioni e pertinenze

L'unità immobiliare si presenta in discreto/buono stato di conservazione, ancorchè con finiture originali dell'epoca di costruzione.

FONDAZIONI: in cls, non verificabili visivamente.

STRUTTURA PORTANTE: elevazioni in cemento armato, orizzontamenti costituiti da solai in cemento armato e pignatte, senza evidenti deformazioni o cedimenti.

COPERTURA: tetto a padiglione in cls con nanto di tegole in laterizio, in buono stato generale. Linee di gronda e pluviali in lamiera preverniciata, regolarmente funzionanti.

PARETI ESTERNE: tamponamenti in muratura intonacata e rifinita con rivestimento plastico e paramano, in buono stato

PARETI INTERNE: tramezzi in muratura intonacata e tinteggiata, in buone condizioni generali.

INTONACI INTERNI: finitura liscia; assenza di difetti evidenti.

PAVIMENTI: in piastrelle in gres porcellanato, in buono stato di manutenzione.

RIVESTIMENTI: pareti di cucina e bagno rivestite con piastrelle in gres, in buono stato.

INFISSI ESTERNI: in legno con vetro singolo, in medio stato di conservazione.

INFISSI INTERNI: porte tamburate in legno a battente, con pannello vetrato; stato buono.

IMPIANTI:

- Elettrico: impianto sottotraccia, epoca di realizzazione stabile.
- Idrico: impianto sottotraccia presente e funzionante.
- Termico: autonomo, con caldaia e corpi radianti in ghisa, funzionante ed in buono stato.

LOCALI CANTINA e RIMESSA: situati al piano primo sotterraneo, con pareti in cemento armato e tamponature in laterizio, pavimento in battuto grezzo; stato discreto. Accesso da vano scala comune mediante porta in lamiera, accesso alla rimessa da rampa in cemento e portone scorrevole in ferro

TERRAZZE/BALCONI: presenti, con pavimentazione in piastrelle, in buono stato.

STATO GENERALE COMPLESSIVO: L'immobile si presenta in buone condizioni d'uso e di manutenzione, con strutture solide, impianti funzionanti e finiture in buono stato.

BENE N° 10 - MAGAZZINO UBICATO A LAGNASCO (CN) - VIA MONSIGNOR SANTINO MARGARIA N. 3A, PIANO T

Trattasi di magazzino con struttura in ferro.

L'unità immobiliare si presenta in medio stato di conservazione, con strutture portanti in ferro.

FONDAZIONI: non verificabili visivamente.

STRUTTURA PORTANTE: elevazioni in ferro e capriate in ferro, senza evidenti deformazioni o cedimenti.

COPERTURA: tetto a 2 falde con orditura in ferro e manto in onduline di fibrocemento.

PARETI ESTERNE: tamponamenti in muratura intonacata, in buono stato

INTONACI: a frattazzo, in medio stato.



PAVIMENTI: battuto in cemento grezzo
INFISSI ESTERNI: in ferro e vetri di vecchia fattura.

IMPIANTI:

- Elettrico: impianto visibile.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 9 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A LAGNASCO (CN) - VIA SALUZZO N.17, PIANO S1-1

L'immobile risulta occupato dal debitore, dal coniuge e dalla figlia.

BENE N° 10 - MAGAZZINO UBICATO A LAGNASCO (CN) - VIA MONSIGNOR SANTINO MARGARIA N. 3A, PIANO T

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 9 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A LAGNASCO (CN) - VIA SALUZZO N.17, PIANO S1-1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/06/1995 al 20/10/2015	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione testamentaria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. TURTURICI	27/06/1995	78	638
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA RRII SALUZZO	16/11/1996	6932	5394
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/10/2015 al	**** Omissis ****	Atto di acquisto			



16/04/2026		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio QUAGLIA Elio	20/10/2015	51269	14920
	Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA TERRITORIO SALUZZO	21/10/2015	6085	4845
	Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

La quota di 1/2 pervenuta all'esecutato per successione al padre deceduto il 27.06.1995 (oltre il ventennio) è stata, come per gli altri beni caduti nella successione, oggetto di Atto di Rinunzia ad azione di riduzione rogito Bonanno del 13.06.1997 rep. 36097 trascritto a Saluzzo il 11.07.1997 ai nn. 4121/3294, fra tutti i coeredi, di acquiescenza al testamento pubblicato rogito Turturici del 28/08/1995 rep.54473 trascritto a Saluzzo il 27.09.1995 ai nn.6260/4902

**** Omissis ****

**** Omissis ****

BENE N° 10 - MAGAZZINO UBICATO A LAGNASCO (CN) - VIA MONSIGNOR SANTINO MARGARIA N. 3A, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/10/1992 al 16/04/2026	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio TURTURICI Lorenzo	13/10/1992	45847	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA DEL TERRITORIO DI SALUZZO	29/10/1992	6473	5181



Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

**** Omissis ****

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 9 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A LAGNASCO (CN) - VIA SALUZZO N.17, PIANO S1-1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Saluzzo aggiornate al 16/04/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di mutuo
Iscritto a Saluzzo il 24/03/2017
Reg. gen. 2018 - Reg. part. 256
Quota: 1/1
Importo: € 880.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 440.000,00
Percentuale interessi: 1,90 %
Rogante: Notaio ELIO QUAGLIA
Data: 23/03/2017
N° repertorio: 52794
N° raccolta: 15900
Note: **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Saluzzo il 12/09/2025
Reg. gen. 6405 - Reg. part. 5182



Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

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

Pignoramenti € 294,00 cadauno

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

**** Omissis ****

BENE N° 10 - MAGAZZINO UBICATO A LAGNASCO (CN) - VIA MONSIGNOR SANTINO MARGARIA N. 3A, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Saluzzo aggiornate al 16/04/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Saluzzo il 12/09/2025
Reg. gen. 6405 - Reg. part. 5182
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

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

Pignoramenti € 294,00 cadauno



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

**** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 9 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A LAGNASCO (CN) - VIA SALUZZO N.17, PIANO S1-1

L'immobile, ubicato nel Comune di Lagnasco, censito al Foglio 14 – mappale 388, è un fabbricato con superficie catastale pari a mq 865.

L'area è disciplinata dalla Variante Parziale n. 4 del P.R.G. e ricade nelle zone R3 – Aree di recente edificazione a capacità insediativa esaurita (Art. 17, tabella di zona).

L'immobile è classificato in Classe IIB ai sensi dell'Art. 34 delle N.T.A. e ricade parzialmente in PAI C – Fascia fluviale C.

BENE N° 10 - MAGAZZINO UBICATO A LAGNASCO (CN) - VIA MONSIGNOR SANTINO MARGARIA N. 3A, PIANO T

L'immobile, ubicato nel Comune di Lagnasco, censito al Foglio 14 – mappale 433, comprende un fabbricato con relativo terreno di superficie catastale pari a mq 380.

L'area è disciplinata dalla Variante Parziale n. 4 del P.R.G. e ricade in zone R3 – Aree di recente edificazione a capacità insediativa esaurita (Art. 17, tabella di zona), S.PROD – Aree assoggettate ad uso pubblico esistenti funzionali agli insediamenti produttivi e terziari, e STR – Aree destinate alla viabilità (Art. 27).

L'immobile è classificato in Classe IIB ai sensi dell'Art. 34 delle N.T.A. e ricade parzialmente in PAI C – Fascia fluviale C.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 9 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A LAGNASCO (CN) - VIA SALUZZO N.17, PIANO S1-1

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

La verifica di legittimità edilizia è stata effettuata sulla scorta delle pratiche edilizie esibite per la visione e consultazione dall'Ufficio Tecnico del Comune di Lagnasco nel corso dell'accesso agli atti effettuato il 16.03.2026, ed inviate via p.e.c. dallo stesso in pari data, qui elencate.

L'immobile è stato realizzato in forza di:

- 1) CONCESSIONE EDILIZIA n° 136 del 25.02.1977 (costruzione casa di civile abitazione)
- 2) VOLTURA della C.E. 136/77 in data 31.05.1979
- 3) CONCESSIONE EDILIZIA n° 273 del 15.04.1980 (costruzione recinzione)



La verifica dell'immobile ha fatto evidenziare una sola difformità interna nelle tramezzature della zona giorno, sanabili a mezzo di CILA in Sanatoria art.37, ma che non inficiano la commerciabilità del bene. Oneri da sostenersi:

Oblazione art. 37 € 1032,00

Pratica edilizia € 1.000,00

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

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

L'immobile di abitazione sub.16 dispone di A.P.E. recante il n° 2026_205017_0005

BENE N° 10 - MAGAZZINO UBICATO A LAGNASCO (CN) - VIA MONSIGNOR SANTINO MARGARIA N. 3A, PIANO T

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

La verifica di legittimità edilizia è stata effettuata sulla scorta delle pratiche edilizie esibite per la visione e consultazione dall'Ufficio Tecnico del Comune di Lagnasco nel corso dell'accesso agli atti effettuato il 16.03.2026, ed inviate via p.e.c. dallo stesso in pari data, qui elencate.

L'immobile è stato realizzato in forza di:



1) LICENZA DI COSTRUZIONE 52/1968

La disamina del provvedimento edilizio di costruzione ha evidenziato una difformità costruttiva: l'edificio è di dimensioni minori rispetto all'autorizzato, sia in pianta che in altezza, e presenta due finestre rispettivamente sulle pareti Nord e Sud in luogo di 2 previste unicamente sulla parete nord:

Dimensioni di progetto in pianta: mt. 15,00 x 11,00

Dimensioni reali in pianta: mt. 12,80 x 11

Altezza in progetto: imposta mt. 4,50 colmo mt. 6,25

Altezza reale: imposta mt. 4,50 colmo mt. 5,65

La difformità è sanabile a mezzo di SCIA in Sanatoria art. 36bis del DPR 380/01 ovvero SCIA Alternativa.

Oneri da sostenersi:

Oblazione art. 37 € 1032,00

Pratica edilizia € 1.000,00

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

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Trattasi di unità immobiliare esente dalla dotazione di Attestato Prestazione Energetica (APE), ai sensi art. 3 D.Lgs. 192/05

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI



BENE N° 9 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A LAGNASCO (CN) - VIA SALUZZO N.17, PIANO S1-1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 10 - MAGAZZINO UBICATO A LAGNASCO (CN) - VIA MONSIGNOR SANTINO MARGARIA N. 3A, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

In particolare la stima del fabbricato produttivo (magazzino frigo prodotti frutticoli) è stata operata reperendo informazioni nel settore specifico della commercializzazione agricola, molto ristretto e specifico, non essendoci un mercato corrente di tali manufatti, di dimensioni importanti e soggette quindi ad utilizzo produttivo specifico (agricolo): è consuetudine infatti la costruzione diretta di tali manufatti entro il proprio centro aziendale. Per quanto concerne l'appartamento in comune montano si è tenuto conto del ridotto mercato immobiliare del comune di Sampeyre

Il compendio immobiliare oggetto di stima è costituito da insediamento produttivo per la lavorazione e commercializzazione dei prodotti frutticoli, da abitazione ed annessa rimessa, da magazzino in ferro, da terreni agricoli, da appartamento in località montana. I lotti sono stati formati tenendo conto di una agevole commercializzazione nell'interesse della procedura, formando quindi 5 lotti distinti per l'appartamento in zona turistica (LOTTO 1), per l'insediamento produttivo (LOTTO 2), per i terreni agricoli (LOTTO 3 e LOTTO 4), per l'abitazione ed annessa rimessa e magazzino (LOTTO 5)

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Sampeyre (CN) - Via Roma n.49, piano S1-2
Il bene consiste in una unità di civile abitazione ed annesso locale cantina, sito in complesso edificato posto nel centro di Sampeyre (Cn)
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 109, Part. 165, Sub. 15, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 94.363,50

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Sampeyre (CN) - Via Roma n.49, piano S1-2	99,33 mq	950,00 €/mq	€ 94.363,50	100,00%	€ 94.363,50
Valore di stima:					€ 94.363,50



LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Fabbricato agricolo ubicato a Saluzzo (CN) - Frazione Colombaro Dei Rossi , piano T-1
Il bene consiste in corpo di fabbricato industriale adibito alla lavorazione confezionamento della frutta, con annessi locali tecnici ed uffici, situata nel comune di SALUZZO. (Si precisa che l'edificio è situato per parte su Comune di Saluzzo e parte di Comune di Lagnasco, pur costituendo un unico edificio)
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 106, Zc. 1, Categoria D10
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 260.601,00
- **Bene N° 3** - Fabbricato agricolo ubicato a Lagnasco (CN) - Strada Saluzzo n. 16, piano T-1
Il bene consiste in corpo di fabbricato industriale adibito alla lavorazione confezionamento della frutta, con annessi locali tecnici ed uffici, situata nel comune di LAGNASCO (Si precisa che l'edificio è situato per parte su Comune di Saluzzo e parte di Comune di Lagnasco, pur costituendo un unico edificio)
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 211, Categoria D10
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 189.330,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Fabbricato agricolo Saluzzo (CN) - Frazione Colombaro Dei Rossi , piano T-1	827,17 mq	300,00 €/mq	€ 260.601,00	100,00%	€ 260.601,00
Bene N° 3 - Fabbricato agricolo Lagnasco (CN) - Strada Saluzzo n. 16, piano T- 1	631,10 mq	300,00 €/mq	€ 189.330,00	100,00%	€ 189.330,00
				Valore di stima:	€ 449.931,00

Valore di stima: € 449.931,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2.800,00	€

Valore finale di stima: € 447.131,00



LOTTO 3

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Saluzzo (CN) - Frazione Colombaro Dei Rossi
Trattasi di appezzamento di terreno agricolo, in unico lotto con fondo contiguo posto sul comune di SALUZZO
Identificato al catasto Terreni - Fg. 56, Part. 43, Qualità Frutteto - Fg. 56, Part. 38, Qualità Frutteto - Fg. 56, Part. 96, Qualità Frutteto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 84.930,00
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Lagnasco (CN) - Strada Saluzzo
Trattasi di appezzamento di terreno agricolo, in unico lotto con fondo contiguo posto nel comune di LAGNASCO
Identificato al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 90, Qualità Frutteto - Fg. 10, Part. 193, Qualità Frutteto - Fg. 10, Part. 196, Qualità Frutteto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 132.180,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Terreno Saluzzo (CN) - Frazione Colombaro Dei Rossi	8493,00 mq	10,00 €/mq	€ 84.930,00	100,00%	€ 84.930,00
Bene N° 5 - Terreno Lagnasco (CN) - Strada Saluzzo	13218,00 mq	10,00 €/mq	€ 132.180,00	100,00%	€ 132.180,00
				Valore di stima:	€ 217.110,00

Valore di stima: € 217.110,00

Valore finale di stima: € 217.110,00

LOTTO 4

- **Bene N° 6** - Tettoia ubicata a Lagnasco (CN) - Via Tetti Nuovi, piano T
Il bene è costituito da una vecchia tettoia ed annessa area di corte, sita nel Comune di Lagnasco.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 143, Sub. 1, Categoria C7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 17.000,00
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Lagnasco (CN) - Via Tetti Nuovi
Trattasi di appezzamento di terreno agricolo
Identificato al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 142, Qualità Frutteto



L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 109.710,00

- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Lagnasco (CN) - Via Praetta
Trattasi di appezzamento di terreno agricolo
Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 105, Qualità Frutteto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 1.125,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Tettoia Lagnasco (CN) - Via Tetti Nuovi, piano T	87,00 mq	200,00 €/mq	€ 17.000,00	100,00%	€ 17.000,00
Bene N° 7 - Terreno Lagnasco (CN) - Via Tetti Nuovi	10971,00 mq	10,00 €/mq	€ 109.710,00	100,00%	€ 109.710,00
Bene N° 8 - Terreno Lagnasco (CN) - Via Praetta	125,00 mq	9,00 €/mq	€ 1.125,00	100,00%	€ 1.125,00
				Valore di stima:	€ 127.835,00

Valore di stima: € 127.835,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Mancato reddito: costi rimozione impianto frutticolo obsoleto	10,00	%

Valore finale di stima: € 115.051,50

La stima del fondo fg. 9 n.142 ha tenuto conto del deprezzamento dovuto per la rimozione del vecchio impianto frutticolo esistente (meleto), non più adeguatamente produttivo: tale deprezzamento (costi per l'espianto delle piante) si determina di consuetudine in una media del 10 % del valore del fondo

LOTTO 5

- **Bene N° 9** - Fabbricato civile ubicato a Lagnasco (CN) - Via Saluzzo n.17, piano S1-1
Il bene è costituito da un'unità immobiliare a destinazione residenziale, con annessi locale di sgombero e autorimessa, sita in fabbricato ubicato nel centro del Comune di Lagnasco.



Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 388, Sub. 16, Categoria A7 - Fg. 14, Part. 388, Sub. 10, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 144.530,00

- **Bene N° 10** - Magazzino ubicato a Lagnasco (CN) - Via Monsignor Santino Margaria n. 3A, piano T
Il bene consiste in un magazzino industriale adibito al confezionamento della frutta, situato nel Comune di Lagnasco.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 433, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 42.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 9 - Fabbricato civile Lagnasco (CN) - Via Saluzzo n.17, piano S1-1	144,53 mq	1.000,00 €/mq	€ 144.530,00	100,00%	€ 144.530,00
Bene N° 10 - Magazzino Lagnasco (CN) - Via Monsignor Santino Margaria n. 3A, piano T	140,00 mq	300,00 €/mq	€ 42.000,00	100,00%	€ 42.000,00
				Valore di stima:	€ 186.530,00

Valore di stima: € 186.530,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica (appartamento)	2.100,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica (capannone)	1,00	€

Valore finale di stima: € 184.429,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

A) Si precisa che il LOTTO 2 è costituito di capannone agricolo produttivo realizzato su fondi posti a confine fra i Comuni di LAGNASCO e SALUZZO: pur se costruito su due sedimi costituisce un unico edificio con propria area di pertinenza



B) I terreni agricoli sono al tutto liberi da enti edificati

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Saluzzo, li 17/04/2026

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegati LOTTO 1 (Aggiornamento al 16/04/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegati LOTTO 2 (Aggiornamento al 16/04/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegati LOTTO 3 (Aggiornamento al 16/04/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegati LOTTO 4 (Aggiornamento al 16/04/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegati LOTTO 5 (Aggiornamento al 16/04/2026)
- ✓ Elenco ispezioni ipotecarie al 16.04.2026
- ✓ Scheda controlli udienza

