

TRIBUNALE DI CUNEO

Liquidazione Giudiziale n. 14/2025

XXXXXXXXXXXX(CF XXXXXXXXXXXXX)

LOTTO 1

Beni per la quota di 1/1:
Comune di Bagnolo Piemonte (CN)
Foglio 33, part. 537, sub 17, cat. A/10
Foglio 33, part. 537, sub 18, cat. A/10

LOTTO 2

Beni per la quota di 1/1:
Comune di Bagnolo Piemonte (CN)
Foglio 33, part. 537, sub 15, cat. A/10

RELAZIONE DI STIMA DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

Giudice Delegato dott.ssa Roberta Bonaudi

Curatore Dr.ssa Stefania Marro
Dottore Commercialista
con studio in Cuneo, Via Statuto., 11

Tecnico incaricato: **Geom Giorgio Ariaudo**
Iscritto all'albo della provincia di Cuneo al N. 2313
Iscritto in elenco CTU del Tribunale di Cuneo al n. 59/96
Valutatore certificato ai sensi UNI 11558:2014
c.f.RDAGRG872B20I470B P.IVA 02427580044

con studio in Savigliano -CN- Via Trento 48,
telefono 0172.74.08.31 cellulare 348.26.58.630,
email: ariaudo@geostudiost.com
giorgio.ariaudo@geopec.it

Savigliano li, 11/10/2025



LOTTE 1-2

Premessa:

Il sottoscritto ARIAUDO geometra Giorgio, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Cuneo al n. 2313, Consulente Tecnico del Tribunale di Cuneo iscritto in elenco al n. 59/96, Valutatore Immobiliare Certificato ai sensi della norma UNI 11558:2014, con studio in Savigliano (CN), Via Trento n. 48 (tel. 0172 – 740831), a seguito dell'incarico ricevuto previo visto agli atti in data 04.07.2025, dal Giudice Delegato (Dott.ssa Roberta BONAUDI), è stato autorizzato alla stima dei beni della procedura di Liquidazione Giudiziale N. 14/2025.

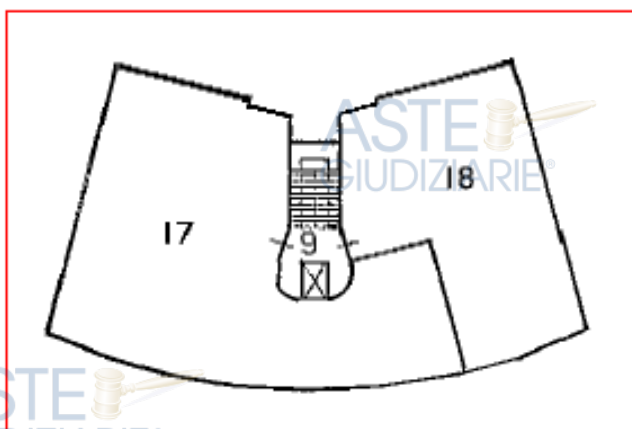
Effettuate le opportune verifiche ed accertamenti, con sopralluoghi agli immobili in data 03/09/2025, riferisce di seguito la propria valutazione elaborando una relazione di stima così composta:

INDICE:

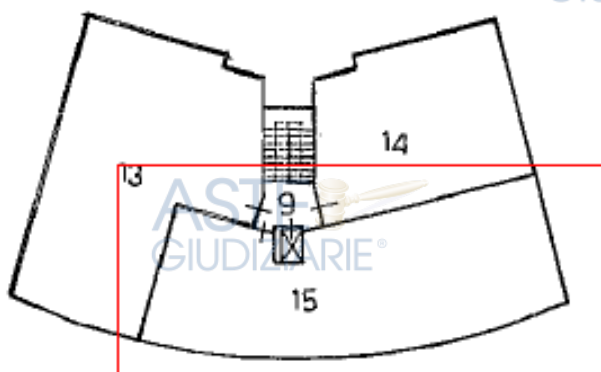
- 1 - Identificazione dei beni immobili oggetto della vendita
- 2 - Descrizione sommaria
- 3 - Stato di possesso
- 4 4.1 - Vincoli ed oneri giuridici
 - 4.1.1 - Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli
 - 4.1.2 - Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale
 - 4.1.3 - Atti di asservimento urbanistico
 - 4.1.4 - Altre limitazioni d'uso
- 4.2 - Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati (e/o ristretti) a cura e spese della procedura
 - 4.2.1 - Iscrizioni
 - 4.2.2 - Pignoramenti
 - 4.2.3 - Altre trascrizioni
 - 4.2.4 - Altre limitazioni d'uso
- 4.3 - Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale
 - 4.3.1 - Conformità urbanistico edilizia
 - 4.3.2 - Conformità catastale
- 5 - Altre informazioni
- 6 - Attuali e precedenti proprietari
 - 6.1 - Attuali proprietari
 - 6.2 - Precedenti proprietari - nel ventennio
- 7 - Pratiche edilizie
- 8 - Destinazione Urbanistica
- 9 - Consistenze
- 10 - Caratteristiche descrittive
- 11 - Valutazione complessiva del lotto
 - 11.1 - Criterio di Stima
 - 11.2 - Fonti di informazione
 - 11.3 - Valutazione proprietà
 - 11.4 - Valutazione complessiva

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA:

LOTTO 1



PIANO PRIMO



LOTTO 2

PIANO SECONDO

Lotto 1

Proprietà per la quota di 1/1 di due unità ad uso ufficio collegate tra loro ed ubicate al piano primo con annessi vani cantina/archivio al piano seminterrato, posti all'interno di più ampio edificio a destinazione terziaria denominato "Condominio Palazzo di Vetro".

Le U.I. sono situate in zona periferica del Comune di Bagnolo Piemonte (CN), più precisamente in Corso Malingri 82.

Identificato a catasto terreni:

- Comune di Bagnolo Piemonte (CN):
- Intestazione:
 - Ente Urbano
 - **Foglio 33, part. 537, di 14 are 30 ca (1.430 mq)**

Identificato a catasto fabbricati:

- Comune di Bagnolo Piemonte (CN):

Foglio 33, part. 537, sub 17, cat. A/10, classe 2 Vani 9,0 Sup.Cat. 216 mq R.C. 1.022,58 €, Corso Malingri n. 82, piano S1-1. (*VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22/02/2019 Pratica n. CN0026661 in atti dal 22/02/2019 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 5272.1/2019)*)

Intestazione:

1. XXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXX) Diritto di: Proprieta' per 1/1

Foglio 33, part. 537, sub 18, cat. A/10, classe 2 Vani 4,5 Sup.Cat. 127 mq R.C. 511,29 €, Corso Malingri n. 82, piano S1-1. (*VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22/02/2019 Pratica n. CN0026661 in atti dal 22/02/2019 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 5272.1/2019)*)

Intestazione:

1. XXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXX) Diritto di: Proprieta' per 1/1

Nb: XXXXXXXXXXXX DA SPA A SRL CON : MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE - VOLTURE SOCIETARIE del 24/05/2019 Pubblico ufficiale DIANESE PAOLO Repertorio n. 126800 Sede T6N Registrazione Volume 1T n. 6635 registrato in data 12/06/2019 - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE DI IMPRESA Nota presentata con Modello Unico n. 40.1/2019 - Pratica n. CN0082238 in atti dal 12/06/2019

Lotto 2

Proprietà per la quota di 1/1 di unità ad uso ufficio al piano secondo con annesso vano cantina al piano seminterrato, posto all'interno di più ampio edificio a destinazione terziaria denominato "Condominio Palazzo di Vetro".

L' U.I. è situata in zona periferica del Comune di Bagnolo Piemonte (CN), più precisamente in Corso Malingri 82.

Identificato a catasto terreni:

- Comune di Bagnolo Piemonte (CN):
- Intestazione:
 - Ente Urbano
 - **Foglio 33, part. 537, di 14 are 30 ca (1.430 mq)**

Identificato a catasto fabbricati:

- Comune di Bagnolo Piemonte (CN):

Foglio 33, part. 537, sub 15, cat. A/10, classe 2 Vani 5,5 Sup.Cat. 161 mq R.C. 624,91 €, Corso Malingri n. 82, piano S1-2. (*Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.*)

Intestazione:

1. XXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXX) Diritto di: Proprieta' per 1/1

Nb: unità comuni a tutte le unità sopra richiamate il Subalterno 9, BCNC vano scala e ascensore, corridoi cantine, centrale termica e corte.

Coerenze part 357:

- a Nord: altra u.i. part. 2 (costituisce Via Cave)
- a Sud: altre u.i. part. 538 (altra ditta)
- a Est: altra u.i. part. 2 (costituisce Corso Malingri)
- a Ovest: altre u.i. part 536 e 2046 (altra ditta)

Lotto 1 (1°P): da nord vuoto su BCNC (cortile sub 9) su quattro lati. In posizione centrale è presente vano scala e ascensore BCNC (sub 9)

Lotto 1 (S1): da nord terrapieno, terrapieno, sub 14, sub 9, terrapieno

Lotto 2 (2°P): da nord vuoto su BCNC (cortile sub 9) su due lati, ufficio (sub 13), vano scala e ascensore BCNC (sub 9), ufficio (sub 14)

Lotto 2 (S1): da nord vano scala ed ascensore su tre lati (sub 9), sub 11

Georeferenziazione immobili in Bagnolo Piemonte:

Latitudine: 44.75696325

Longitudine: 7.3136314

Classe sismica:

zona sismica 3S (pericolosità sismica bassa)

Zona climatica:

zona climatica E, Gradi-giorno 2768

Attestato di prestazione energetica:

Per le unità immobiliari in oggetto sono stati scaricati dal portale del Sipee Regione Piemonte gli Attestati di Prestazione Energetica :

Lotto 1

sub. 17 : attestato n. 2018 201002 0012 valido fino al 06/03/2028 Classe Energetica "A3";

sub. 18 : attestato n. 2018 201002 0013 valido fino al 06/03/2028 Classe Energetica "A2".

Lotto 2

sub. 15 : attestato n. 2018 201002 0016 valido fino al 06/03/2028 Classe Energetica "B".

Lotto costituito da due unità ad uso terziario, catastalmente suddivise in due subalterni (sub.17 e 18) ma di fatto costituenti un unico ufficio, le unità occupano l'intero piano primo (secondo fuori terra) e sono raggiungibili per mezzo di vano scala, ascensore e pianerottolo di arrivo comuni identificati al subalterno 9 BCNC. Il fabbricato in cui si inseriscono le unità è a destinazione principalmente terziaria e denominato "Palazzo di Vetro", all'edificio si accede per mezzo di passaggio pedonale e carraio prospicienti Corso Malingri. Esiste ulteriore passaggio carraio che consente di accedere al cortile comune da Via Cave.

Il fabbricato presenta una struttura in c.a. e solai in laterocemento, è presente un rivestimento esterno in pannelli di alucobond a sandwich coibentati, la copertura è realizzata in cemento armato e le murature interne sono realizzate in laterizio e mattoni forati, successivamente intonacati e tinteggiati, la pavimentazione risulta essere in piastrelle di ceramica in tutti gli ambienti del primo piano.

L'ufficio è così catastalmente composto e suddiviso:

Subalterno 17

- al piano primo, accessibile da vano scala ed ascensore comuni, troviamo ingresso su area open-space uso ufficio, ulteriori tre locali ufficio, un archivio, disimpegno che conduce bagno, quest'ultimo dotato di antibagno;
- al piano seminterrato, accessibile da vano scala, ascensore e disimpegno comuni, è presente un locale ad uso cantina/archivio.

Subalterno 18

- al piano primo, accessibile tramite scala esterna privata su area esclusiva, troviamo ingresso su disimpegno che conduce a tre locali ufficio, antibagno e bagno.
- al piano seminterrato, accessibile da vano scala, ascensore e disimpegno comuni, è presente un locale ad uso cantina/archivio.

Lotto costituito da una unità ad uso terziario (subalterno 15) posta al piano secondo mansardato (terzo fuori terra) ed è raggiungibile per mezzo di vano scala, ascensore e pianerottolo di arrivo comuni identificati al subalterno 9 BCNC. Il fabbricato in cui si inseriscono le unità è a destinazione principalmente terziaria e denominato "Palazzo di Vetro", all'edificio si accede per mezzo di passaggio pedonale e carraio prospicienti Corso Malingri. Esiste ulteriore passaggio carraio che consente di accedere al cortile comune da Via Cave.

Il fabbricato presenta una struttura in c.a. e solai in laterocemento, è presente un rivestimento esterno in pannelli di alucobond a sandwich coibentati, la copertura è realizzata in cemento armato e le murature interne sono realizzate in laterizio e mattoni forati, successivamente intonacati e tinteggiati, la pavimentazione risulta essere in piastrelle di ceramica in tutti gli ambienti del primo piano.

L'ufficio è così catastalmente composto e suddiviso:

Subalterno 15

- al piano secondo, accessibile da vano scala ed ascensore comuni, troviamo ingresso su area open-space uso ufficio, disimpegno che conduce ad ulteriori due locali ufficio, antibagno e bagno;
- al piano seminterrato, accessibile da vano scala, ascensore e disimpegno comuni, è presente un locale ad uso cantina.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: Bagnolo Piemonte è un comune di circa 5.700 abitanti della provincia di Cuneo in Piemonte, distante circa 60 km da Cuneo e 55 km da Torino.

Servizi della zona: il centro cittadino, distante circa 500 metri, offre i principali servizi alla persona, in quanto sono presenti municipio, ufficio postale, biblioteca e Polizia Municipale, farmacie ed ambulatori medici, servizi di istruzione quali asili, scuole primarie e secondarie di primo grado, chiese, trasporti pubblici quali autobus, supermercati, negozi di dettaglio, bar e ristoranti, impianti sportivi comunali, palestre e centri fitness. L'ospedale più vicino è quello di Saluzzo, distante circa 25 km.

Caratteristiche limitrofe: situato in una zona periferica residenziale all'ingresso del comune di Bagnolo a Sud, tramite la SP27 (Corso Malingri) si collega al limitrofo comune di Barge, dista circa 500 metri dal centro cittadino. La zona è caratterizzata dalla presenza di edifici condominiali pluripiano, alcune abitazioni semindipendenti e monofamiliari ed alcune attività produttive (piccoli capannoni).

Collegam. pubblici (km): entro 500 mt fermata autobus, > 15 km stazione ferroviaria di Pinerolo (più vicina), < 20 Autostrada A55.

3. STATO DI POSSESSO:

Lotto 1

Alla data del sopralluogo le unità immobiliari risultavano nella piena disponibilità del debitore. Non sono presenti contratti di locazione in essere. L'unità immobiliare è occupata da arredo di uso comune per un locale a destinazione ufficio.

Lotto 2

Alla data del sopralluogo l'unità risultava libera, occupata da arredo di uso comune per un locale a destinazione ufficio.

Tuttavia da documentazione rinvenuta in atti si rileva la presenza di Contratto di concessione del godimento con diritto di acquisto, atto stipulato in data 15/11/2024 rep 10961/8793 a firma Notaio Federico Occelli, tra le Società "XXXXXXXXXXXX" e "XXXXXXXXXXXX".

L'atto prevede la concessione del godimento dell'unità alla parte conduttrice, a fronte della corresponsione di un canone a favore della parte concedente, e con diritto della parte conduttrice di acquistarlo entro un termine determinato, imputando al corrispettivo del trasferimento la parte del canone indicata nel contratto. La durata del contratto e quindi dei termini per la società conduttrice di acquistare l'immobile è fissata in anni 3 dalla data di stipula, pertanto con scadenza al 15/11/2027.

Il canone mensile pattuito è di 350,00 €, composto da 250,00 € per la concessione del diritto di godimento e 100,00 € da imputare al prezzo di vendita in caso di esercizio del diritto di acquisto da parte del conduttore.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Lotto 1/2

4.1.1 - Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

4.1.2 - Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: nessuno

4.1.3 - Atti di asservimento urbanistico: nessuno

4.1.4 - Altre limitazioni d'uso:

Trascritta a Saluzzo ai n. reg. generale: 8472; reg. particolare: 6926 del 05/12/2024

Atto Notarile Pubblico CONCESSIONE DEL GODIMENTO IN FUNZIONE DI SUCCESSIVA ALIENAZIONE Notaio Ocellì Federico del 15.11.2024 rep. n. 10961/8793

Soggetto Favore : XXXXXXXXXXXX con sede a Torino (TO) c.f. 12575470013 relativamente alla U.N. n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Contro: XXXXXXXXXXXX con sede a Bagnolo Piemonte (CN) c.f. XXXXXXXXXXXX relativamente alla U.N. n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Unità negoziale n.1:

Comune	Catasto	Foglio	N.	Sub.	Categoria	Consistenza	Indirizzo
Bagnolo P.te	F	33	537	15	A/10	5,5 vani	Corso Malingri

Sezione D - Ulteriori informazioni

ART. 1 CONCESSIONE DEL GODIMENTO 1.1. LA SOCIETA' "XXXXXXXXXXXXX" CONCEDE IN GODIMENTO ALLA SOCIETA' "XXXXXXXXXXXXX" CHE ACCETTA GLI IMMOBILI DESCRITTI IN ATTO E DI CUI AL QUADRO B, CON TUTTI GLI ATTUALI ARREDI E BENI MOBILI. GLI IMMOBILI VENGONO CONSEGNATI CON EFFETTO DALLA DATA DELL'ATTO ALLA PARTE CONDUTTRICE, CHE A DECORRERE DALLA DATA DELL'ATTO NE ACQUISTA IL MATERIALE GODIMENTO E NE ASSUME I RISCHI, COMPRESI QUELLI PER EVENTUALI VIZI SOPRAVVENUTI E PER IL PERIMENTO DEI BENI, SEMPRECHE' NON DOVUTI A CAUSE IMPUTABILI ALLA PARTE CONCEDENTE. 1.2 LA PARTE CONDUTTRICE ASSUME PERTANTO SIN D'ORA A PROPRIO CARICO OGNI E QUALSIASI RISCHIO INERENTE AL PERIMENTO ED AL DETERIORAMENTO DEGLI IMMOBILI, COME PURE OGNI RISCHIO RELATIVO ALLA RESPONSABILITA' CIVILE NEI CONFRONTI DI TERZI. 1.3 LA PARTE CONDUTTRICE, IN DEROGA AL DISPOSTO DELL'ART. 1002 C.C., COSI' COME RICHIAMATO DALL'ART. 23 D.L. 133/2004, VIENE ESPRESSAMENTE DISPENSATA DALLA PARTE CONCEDENTE DAGLI OBBLIGHI DI INVENTARIO E GARANZIA. 1.4 GLI IMMOBILI VENGONO CONSEGNATI IN BUONO STATO DI CONSERVAZIONE, COME LA PARTE CONDUTTRICE ATTESTA E CONFERMA, E CON LO STATO DEGLI IMPIANTI CHE LA PARTE CONDUTTRICE BEN CONOSCE, ESENTANDO E MANLEVANDO ESPRESSAMENTE LA PARTE CONCEDENTE DA QUALSIASI RESPONSABILITA' E VIZIO DI CONFORMITA'. 1.5 LA CONCESSIONE IN GODIMENTO VIENE EFFETTUATA PER IL SOLO USO A CUI SONO DESTINATI GLI IMMOBILI IN OGGETTO ALLA DATA ATTUALE.

QUALSIASI MUTAMENTO DI DESTINAZIONE DEGLI IMMOBILI SENZA IL CONSENSO SCRITTO DELLA PARTE CONCEDENTE E' VIETATO E COMPORTERA' LA RISOLUZIONE DI DIRITTO DEL CONTRATTO: A TAL FINE LA PARTE CONCEDENTE POTRA' DICHIARARE RISOLTO IL CONTRATTO AVVALENDOSI DELLA PRESENTE CLAUSOLA, AI SENSI DELL'ARTICOLO 1456 DEL CODICE CIVILE. TROVERA', INOLTRE, APPLICAZIONE LA DISPOSIZIONE DEL SUCCESSIVO ARTICOLO 7.2. ART. 2 OBBLIGHI DELLE PARTI 2.1 LE SPESE ED IN GENERE GLI ONERI RELATIVI ALLA CUSTODIA, UTILIZZO, AMMINISTRAZIONE E MANUTENZIONE ORDINARIA DEGLI IMMOBILI SONO A CARICO DELLA PARTE CONDUTTRICE. SI INTENDONO DI ORDINARIA MANUTENZIONE LE RIPARAZIONI CHE RIGUARDINO ELEMENTI ACCESSORI DEGLI IMMOBILI CHE, PER LORO NATURA, SI CONSUMANO E DETERIORANO PER IL SOLO EFFETTO DEL LORO USO NORMALE: E COSI', A TITOLO ESEMPLIFICATIVO, QUELLE RELATIVE A RUBINETTERIE, SCARICHI, INTERRUTTORI, MANIGLIE, VETRI, RIVESTIMENTI, SANITARI, IMPIANTI DI LUCE, ACQUA E GAS NON INTERNI ALLA STRUTTURA DEL FABBRICATO, CARDINI DEGLI INFISSI E SIMILARI; SONO PURE A CARICO DELLA PARTE CONDUTTRICE LE RIPARAZIONI STRAORDINARIE RESE NECESSARIE DALL'INADEMPIMENTO DEGLI OBBLIGHI DI ORDINARIA MANUTENZIONE. IN CONSEGUENZA DELLA TIPOLOGIA E FINALITA' DEL PRESENTE CONTRATTO, SARANNO ALTRESI' A CARICO DELLA PARTE CONDUTTRICE TUTTE LE RIPARAZIONI STRAORDINARIE DEGLI IMMOBILI. RIPARAZIONI STRAORDINARIE SONO QUELLE NECESSARIE AD ASSICURARE LA STABILITA' DEI MURI MAESTRI E DELLE VOLTE, LA SOSTITUZIONE DELLE TRAVI, IL RINNOVAMENTO, PER INTERO O PER UNA PARTE NOTEVOLE, DEI TETTI, SOLAI, SCALE, ACQUEDOTTI, MURI DI SOSTEGNO O DI CINTA, NONCHE'

TUTTE QUELLE RIPARAZIONI CHE RIGUARDANO INTERVENTI SU PARTI STRUTTURALI DELL'EDIFICIO O CHE COMPORTINO LA SOSTITUZIONE DI IMPIANTI DI DOTAZIONE, OVVERO NECESSARIE AL MANTENIMENTO DELL'INTEGRITA' DELLA STRUTTURA. NELL'IPOTESI IN CUI LA PARTE CONDUTTRICE RIFIUTI DI ESEGUIRE LE RIPARAZIONI POSTE A SUO CARICO COME SOPRA PREVISTO, O NE RITARDI L'ESECUZIONE SENZA GIUSTO MOTIVO, CIO' COMPORTERA' LA RISOLUZIONE DI DIRITTO DEL PRESENTE CONTRATTO; A TAL FINE LA PARTE CONCEDENTE POTRA' DICHIARARE RISOLTO IL CONTRATTO AVVALENDOSI DELLA PRESENTE CLAUSOLA, AI SENSI DELL'ARTICOLO 1456 DEL CODICE CIVILE. 2.4 SE DURANTE LA CONCESSIONE DEL GODIMENTO UN TERZO COMMITTA USURPAZIONE DEGLI IMMOBILI, OD ALTRIMENTI OFFENDA PER QUALSIASI MOTIVO LE RAGIONI DELLA PARTE CONCEDENTE, LA PARTE CONDUTTRICE SARA' TENUTA A FARGLIENE DENUNZIA, ED OMETTENDOLA RESTERA' RESPONSABILE DEI DANNI CHE EVENTUALMENTE SIANO DERIVATI ALLA PARTE CONCEDENTE. 2.5 LE SPESE DELLE LITI CHE RIGUARDINO TANTO LA PROPRIETA' QUANTO LA CONCESSIONE DEL GODIMENTO SARANNO SOPPORTATE DALLA PARTE CONCEDENTE. 2.6 E' FACOLTA' DELLA PARTE CONDUTTRICE ESEGUIRE ESCLUSIVAMENTE MODIFICHE, ADDIZIONI E MIGLIORAMENTI CHE NON ALTERINO LA DESTINAZIONE ECONOMICA DEGLI IMMOBILI NEL RISPETTO DELLA VIGENTE NORMATIVA ED IN PARTICOLARE DELLE VIGENTI DISPOSIZIONI DI LEGGE E REGOLAMENTARI IN MATERIA URBANISTICA ED EDILIZIA.

NELL'ESEGUIRE I LAVORI DOVRANNO ESSERE RISPETTATE LE EVENTUALI SPECIFICHE PRESCRIZIONI POSTE DAGLI STRUMENTI URBANISTICI. ART. 3 DURATA DELLA CONCESSIONE DEL GODIMENTO 3.1 LA DURATA DELLA CONCESSIONE DEL GODIMENTO DI CUI AL PRECEDENTE ART. 1 E' STABILITA DALLE PARTI IN ANNI 3 (TRE) A DECORRERE DALLA DATA DELL'ATTO. ART. 4 DIRITTO ALL'ACQUISTO 4.1 ALLA PARTE CONDUTTRICE E' RICONOSCIUTO IL DIRITTO DI ACQUISTARE A SUA RICHIESTA ED IN QUALSIASI MOMENTO GLI IMMOBILI. IL DIRITTO DI ACQUISTO POTRA' ESSERE ESERCITATO DAL CONDUTTORE PREVIA COMUNICAZIONE SPEDITA ALMENO SESSANTA GIORNI PRIMA DELLA SCADENZA DEL TERMINE DI DURATA DELLA CONCESSIONE DEL GODIMENTO DI CUI AL PRECEDENTE ART. 3.1. NEL CASO DI MANCATO RISPETTO DEL TERMINE PER L'ACQUISTO, LA PARTE CONDUTTRICE S'INTENDERA' DECADUTA DAL DIRITTO DI ACQUISTARE GLI IMMOBILI, QUALE DISCIPLINATO DAL PRESENTE ARTICOLO. 4.2 PER L'ESERCIZIO DEL PROPRIO DIRITTO DI ACQUISTO, LA PARTE CONDUTTRICE DOVRA' INVIARE, ALLA PARTE CONCEDENTE, ENTRO IL TERMINE PER L'ACQUISTO DI CUI AL COMMA CHE PRECEDE, APOSITA DICHIARAZIONE SCRITTA DA CUI RISULTI LA PROPRIA VOLONTA', DA SPEDIRSI CON LETTERA RACCOMANDATA O CON POSTA ELETTRONICA CERTIFICATA. L'ATTO FINALE DI TRASFERIMENTO DEGLI IMMOBILI DOVRA' ESSERE STIPULATO ENTRO 60 (SESSANTA) GIORNI SUCCESSIVI ALLA RICEZIONE DELLA DICHIARAZIONE DI ACQUISTO. 4.3 UNA VOLTA FORMALIZZATA LA DICHIARAZIONE DI ACQUISTO, IN CASO DI INADEMPIMENTO LA PARTE NON INADEMPIENTE POTRA' RICHIEDERE L'ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA DEL CONTRATTO AI SENSI DELL'ARTICOLO 2932 DEL CODICE CIVILE, SALVO IL RISARCIMENTO DEI DANNI EVENTUALMENTE SUBITI. 4.4 NEL CASO IN CUI LA PARTE CONDUTTRICE NON ESERCITI NEI TERMINI SOPRA CONVENUTI IL DIRITTO ALL'ACQUISTO, IL PRESENTE CONTRATTO CESSERA' DI PRODURRE OGNI EFFETTO ALLA SCADENZA DEL TERMINE SOPRA CONVENUTO AL PRECEDENTE ART. 3, CON LA CONSEGUENZA CHE A TALE DATA: I) LA PARTE CONDUTTRICE DOVRA' RICONSEGNARE ALLA PARTE CONCEDENTE GLI IMMOBILI, NELLO STESSO STATO DI CONSERVAZIONE IN CUI ATTUALMENTE SI TROVANO, SALVO IL DETERIORAMENTO D'USO. IL DIRITTO ALLA RICONSEGNA DEGLI IMMOBILI SPETTERA' ALLA PARTE CONCEDENTE ALLA SCADENZA DEL TERMINE DI DURATA, SENZA CHE DEBBANO RICORRERE ALTRE CONDIZIONI ED IL PRESENTE ATTO POTRA' VALERE COME TITOLO ESECUTIVO NELL'AMBITO DELL'APPOSITO PROCEDIMENTO DI RILASCIO; II) LA PARTE CONCEDENTE, AI SENSI DELL'ARTICOLO 23, COMMA 1BIS, DEL D. L. 133/2014, DOVRA' RESTITUIRE L'INTERA COMPONENTE DEI CANONI IMPUTATA A PREZZO FINO IN ALLORA VERSATI, FERMO RESTANDO IL SUO DIRITTO A TRATTENERE L'INTERA COMPONENTE DEI CANONI IMPUTATA

ALLA CONCESSIONE DEL GODIMENTO. 4.5 GLI IMMOBILI SARANNO TRASFERITI DALLA PARTE CONCEDENTE ALLA PARTE CONDUTTRICE NELLO STATO DI FATTO IN CUI SI TROVERANNO AL MOMENTO DELLA STIPULA DELL'ATTO DI COMPRAVENDITA, COSI' COME IN QUEL MOMENTO DETENUTI DALLA PARTE CONDUTTRICE, IN FORZA DELLA CONCESSIONE DEL GODIMENTO DI CUI AL PRECEDENTE ART. 1, CON OGNI INERENTE DIRITTO, ONERE E SERVITU' ATTIVA E PASSIVA; DALLA DATA DI TRASFERIMENTO DELLA PROPRIETA' SARANNO A CARICO DELLA PARTE CONDUTTRICE TUTTE LE SPESE E TUTTI GLI ONERI RELATIVI AGLI IMMOBILI ED A SUO FAVORE SARANNO TUTTI I FRUTTI DA ESSI DIPENDENTI. IN CASO DI MANCATO ESERCIZIO DELL'OPZIONE DI ACQUISTO, LA PARTE CONDUTTRICE POTRA' COMUNQUE ESERCITARE OPZIONE PER LA PROSECUZIONE DELLA SOLA LOCAZIONE DEGLI IMMOBILI AD UN CANONE DI EURO 250,00 (DUECENTOCINQUANTA) MENSILI E PER LA DURATA MINIMA PREVISTA DALLA LEGGE PER LA LOCAZIONE DI IMMOBILI COMMERCIALI. L'OPZIONE DOVRA' ESSERE NOTIFICATA CON LE STESSIE MODALITA' E TERMINI DI CUI SOPRA. ART. 5 CANONI - PREZZO DI VENDITA 5.1 IL CORRISPETTIVO DEL CONTRATTO DOVRA' ESSERE PAGATO DALLA PARTE CONDUTTRICE ALLA PARTE CONCEDENTE MEDIANTE CANONI MENSILI, PER TUTTA LA DURATA FISSATA PER IL CONTRATTO O, COMUNQUE, SINO AL MOMENTO DELLA CESSIONE DEGLI IMMOBILI ALLA PARTE CONDUTTRICE, AI SENSI PRECEDENTE ART. 4. IL CANONE MENSILE (COMPRESIVO SIA DELLA COMPONENTE DA IMPUTARE ALLA CONCESSIONE IN GODIMENTO CHE DELLA COMPONENTE DA IMPUTARE AL PREZZO DI VENDITA), E' STATO CONVENUTO IN EURO 350,00 (TRECENTOCINQUANTA), DI CUI: - EURO 250,00 (DUECENTOCINQUANTA) DA IMPUTARE ALLA CONCESSIONE IN GODIMENTO; - EURO 100,00 (CENTO) DA IMPUTARE AL PREZZO DI VENDITA IN CASO DI ESERCIZIO DEL DIRITTO ALL'ACQUISTO DI CUI AL PRECEDENTE ART. 4; LE PARTI RICONOSCONO CHE IL CANONE E' STATO DA ESSE DETERMINATO NELLA MISURA INNANZI INDICATA IN RAGIONE DELLA NATURA UNITARIA DELL'OPERAZIONE E, DUNQUE, IN CONSIDERAZIONE DELL'EVENTUALE FUTURO

ACQUISTO DELLA PROPRIETA' IN FAVORE DELLA PARTE CONDUTTRICE. IL PAGAMENTO DEI CANONI DOVRA' ESSERE EFFETTUATO, ENTRO IL GIORNO 5 (CINQUE) DI OGNI MESE, DAL MESE DI DICEMBRE DUEMILAVENTIQUATTRO, MEDIANTE DISPOSIZIONE DI BONIFICO BANCARIO PERMANENTE SUL CONTO CORRENTE CHE SARA' INDICATO DALLA PARTE

CONCEDENTE. 5.2 IN CASO DI MANCATO PAGAMENTO, ANCHE NON CONSECUTIVO, DI 6 (SEI) CANONI MENSILI IL CONTRATTO SI RISOLVERA' DI DIRITTO AI SENSI DELL'ARTICOLO 1456 DEL CODICE CIVILE. TROVERA' PERTANTO APPLICAZIONE LA DISPOSIZIONE DEL SUCCESSIVO ART. 7.2. 5.3 IL PREZZO DI VENDITA, A SEGUITO DELL'ESERCIZIO DEL DIRITTO ALL'ACQUISTO DI CUI AL PRECEDENTE ART. 4, E' STATO CONVENUTO E SI CONFERMA IN EURO XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, DETERMINATO A SEGUITO DI PERIZIA REDATTA DALL'ARCHITETTO XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, RAMMOSTRATA. TALE SOMMA, FINO AD UN AMMONTARE MASSIMO DI EURO XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX POTRA' ESSERE PAGATA DALLA SOCIETA' "XXXXXXXXXXXXX" ANCHE MEDIANTE COMPENSAZIONE VOLONTARIA DI UNA O PIU' FATTURE DI PARI IMPORTO EMESSE DALLA SOCIETA' MEDESIMA ALLA SOCIETA' "XXXXXXXXXXXXX" PER PRESTAZIONI PROFESSIONALI SVOLTE NEI CONFRONTI DI QUEST'ULTIMA. LA RESTANTE PARTE DOVRA' ESSERE IN OGNI CASO SALDATA MEDIANTE ASSEGNO CIRCOLARE O BONIFICO BANCARIO CORRISPONDI DALLA PARTE ACQUIRENTE ALLA PARTE VENDITRICE ALLA STIPULA DEL CONTRATTO DEFINITIVO DI VENDITA, CON ESCLUSIONE DI OGNI ULTERIORE COMPENSAZIONE. IN OCCASIONE DELLA STIPULA DELL'ATTO DI COMPRAVENDITA, LA PARTE CONDUTTRICE, PER L'ACQUISTO DEGLI IMMOBILI, DOVRA', PERTANTO, VERSARE ALLA PARTE CONCEDENTE IL PREZZO SOPRA CONVENUTO, DECURTATO DELL'IMPORTO COMPLESSIVO DELLA COMPONENTE DEI CANONI DA IMPUTARE AL PREZZO DI CESSIONE, AI SENSI DEL PRECEDENTE PUNTO 5.1, VERSATO SINO A QUEL MOMENTO. CON IL PERFEZIONAMENTO DELL'ATTO DI TRASFERIMENTO

DEGLI IMMOBILI, CESSERA' L'OBLIGO DI VERSAMENTO DEI CANONI POSTO A CARICO DELLA PARTE CONDUTTRICE. ART. 6 CONDIZIONI E GARANZIE 6.1 LA PARTE CONCEDENTE GARANTISCE DI AVERE LA PIENA TITOLARITA' E LA LIBERA DISPONIBILITA' DEGLI IMMOBILI. GARANTISCE, INOLTRE, CHE GLI IMMOBILI SONO ATTUALMENTE E SARANNO AL MOMENTO DELL'ATTO DI COMPRAVENDITA LIBERI DA OGNI ISCRIZIONE IPOTECARIA O TRASCRIZIONE PREGIUDIZIEVOLE. 6.2 LA PARTE CONCEDENTE PRESTA SIN D'ORA E PRESTERA' NELL'ATTO DI COMPRAVENDITA ALLA PARTE CONDUTTRICE LA GARANZIA PER EVIZIONE AI SENSI DELL'ARTICOLO 1483 DEL CODICE CIVILE. 6.3 IN RELAZIONE ALLO SPECIFICO SCOPO DEL PRESENTE CONTRATTO (CONCESSIONE DI GODIMENTO IN FUNZIONE DELLA SUCCESSIVA ALIENAZIONE) LA PARTE CONCEDENTE PRESTA SIN D'ORA ALLA PARTE CONDUTTRICE LA GARANZIA PER VIZI A SENSI DELL'ARTICOLO 1490 DEL CODICE CIVILE; A TAL RIGUARDO LA PARTE CONDUTTRICE DICHIARA DI AVER VISITATO E VISIONATO GLI IMMOBILI E LO STATO DEGLI IMPIANTI E DI AVERNE VERIFICATO LO STATO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE E DI ACCETTARNE LA CONSEGNA NELLO STATO IN CUI ATTUALMENTE SI TROVANO, SENZA SOLLEVARE ECCEZIONE ALCUNA. IN RELAZIONE A CIO', LA GARANZIA PER VIZI CUI E' TENUTA LA PARTE CONCEDENTE, NON SI ESTENDE AI VIZI CONOSCIUTI ED ACCETTATI DALLA PARTE CONDUTTRICE, O DALLA STESSA FACILMENTE RICONOSCIBILI, E CIO' AI SENSI DELL'ARTICOLO 1491 DEL CODICE CIVILE; RESTANO FERME, A CARICO DELLA PARTE

CONCEDENTE, LE GARANZIE DI LEGGE PER IL CASO DI VIZI OCCULTI. LA PARTE CONCEDENTE INOLTRE GARANTISCE: - CHE I BENI IN OGGETTO NON SONO E NON SARANNO SOGGETTI, AL MOMENTO DELL'ATTO DI COMPRAVENDITA, A VINCOLI CHE NE LIMITINO L'USO O LA DISPONIBILITA'; - CHE I BENI IN OGGETTO NON SONO SOGGETTI A PRELAZIONI LEGALI O CONVENZIONALI. 6.4 LA PARTE CONCEDENTE PRESTA SIN DALL'ATTO, E PRESTERA' NELL'ATTO DI COMPRAVENDITA, GARANZIA CIRCA LA REGOLARITA' EDILIZIA E LA CONFORMITA' AGLI STRUMENTI URBANISTICI DEGLI IMMOBILI E SI IMPEGNA A PRODURRE, ALMENO QUINDICI GIORNI PRIMA DELLA DATA FISSATA PER LA STIPULA DELL'ATTO DI COMPRAVENDITA, TUTTA LA DOCUMENTAZIONE NECESSARIA E A RENDERE NELL'ATTO DI COMPRAVENDITA TUTTE LE DICHIARAZIONI PRESCRITTE DALLE VIGENTI DISPOSIZIONI DI LEGGE IN MATERIA EDILIZIA ED URBANISTICA AI FINI DELLA VALIDITA' DELL'ATTO MEDESIMO. AI SENSI DEL DECRETO LEGISLATIVO 19 AGOSTO 2005 NUMERO 192, NONCHE' AI SENSI DELLE VIGENTI LEGGI REGIONALI IN MATERIA, LA PARTE CONDUTTRICE DICHIARA DI AVERE RICEVUTO LE INFORMAZIONI E LA DOCUMENTAZIONE COMPRENSIVA DELL'ATTESTATO IN ORDINE ALLA PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI. ART. 7 INADEMPIMENTO E RISOLUZIONE DEL CONTRATTO 7.1 SALVO QUANTO PREVISTO AI PRECEDENTI ARTICOLI 1.5, 4.3 E 5.3, NEL CASO DI MANCATO ADEMPIMENTO A TALUNO DEGLI OBBLIGHI ASSUNTI DALLE PARTI CON IL PRESENTE CONTRATTO, LA PARTE NON INADEMPIENTE POTRA' A SUA SCELTA CHIEDERE L'ADEMPIMENTO OVVERO CHIEDERE LA RISOLUZIONE DEL CONTRATTO SALVO IN OGNI CASO IL RISARCIMENTO DEI DANNI. 7.2 IN TUTTI I CASI IN CUI SI VERIFICA LA RISOLUZIONE DEL CONTRATTO: I) LA PARTE CONDUTTRICE DOVRA' RICONSEGNARE ALLA PARTE CONCEDENTE GLI IMMOBILI, NELLO STESSO STATO DI CONSERVAZIONE IN CUI ATTUALMENTE SI TROVANO (SALVO IL DETERIORAMENTO D'USO); II) IN CASO DI INADEMPIMENTO IMPUTABILE ALLA PARTE CONDUTTRICE, LA PARTE CONCEDENTE AVRA' DIRITTO DI ACQUISIRE DEFINITIVAMENTE I CANONI PAGATI, SIA CON RIGUARDO ALL'INTERA COMPONENTE IMPUTATA ALLA CONCESSIONE DEL GODIMENTO CHE CON RIGUARDO ALL'INTERA COMPONENTE IMPUTATA AL PREZZO DI VENDITA, A TITOLO DI INDENNITA'; III) IN CASO DI INADEMPIMENTO IMPUTABILE ALLA PARTE CONCEDENTE, LA STESSA POTRA' TRATTENERE I CANONI PAGATI PER L'INTERA PARTE DEGLI STESSI IMPUTATA AL GODIMENTO MENTRE DOVRA' RESTITUIRE ALLA PARTE CONDUTTRICE L'INTERA PARTE DEI CANONI IMPUTATA AL PREZZO DI VENDITA, MAGGIORATA DEGLI INTERESSI LEGALI; IV) SI DOVRA' PROCEDERE TRA LE PARTI AGLI EVENTUALI RIMBORSI E AGLI EVENTUALI PAGAMENTI DI INDENNITA' QUALI PREVISTI NELLE DISPOSIZIONI CHE PRECEDONO. 7.3 A SEGUITO DELLA RISOLUZIONE DEL CONTRATTO, SI DOVRA' PROCEDERE ALLA CANCELLAZIONE DELLA TRASCRIZIONE DEL PRESENTE

CONTRATTO, AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ARTICOLO 2668 DEL CODICE CIVILE, E A TAL FINE LE PARTI SI IMPEGNANO A SOTTOSCRIVERE, ENTRO TRENTA GIORNI DALL'INTERVENUTA RISOLUZIONE, APPOSITO ATTO IN FORMA AUTENTICA CONTENENTE IL CONSENSO ALLA CANCELLAZIONE. ART. 9 DISPOSIZIONI FINALI 9.1 SI RICHIEDE LA TRASCRIZIONE DELL'ATTO AI SENSI E PER GLI EFFETTI DI CUI AGLI ARTICOLI 2645-BIS E 2643, COMMA 1, NUMERO 8 DEL CODICE CIVILE COSI' COME PRESCRITTO DALL'ARTICOLO 23, D.L. 133/2014. GLI EFFETTI DELLA SUDETTA TRASCRIZIONE CESSERANNO UNA VOLTA SCADUTO IL TERMINE DI DURATA DEL CONTRATTO, QUALE SOPRA CONVENUTO ALL'ART. 3, E COMUNQUE UNA VOLTA DECORSO IL TERMINE DI TRE ANNI.

4.2 - Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati (e/o ristretti) a cura della procedura

Dal momento che i beni oggetto di stima derivano in capo alla società XXXXXXXXXXXXXXX da decreti di trasferimento, per ulteriore verifica, il sottoscritto ha effettuato una indagine mirata al fine di verificare la corretta cancellazione di tutte le Iscrizioni Trascrizioni giudiziarie ristrette o già cancellate in capo alla XX:

1) Iscritta a Saluzzo ai n. reg. generale: 9737; reg. particolare: 1582 del 24.12.2004

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Atto notarile pubblico rep 82369/9544 del 21.12.2004 notaio Turturici Lorenzo con sede a Saluzzo (CN)

Soggetto a Favore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. con sede a XXXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXX relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Soggetto contro:

XXX. con sede a Bagnolo Piemonte (CN) c.f. XXXXXXXXXXXXX relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di Proprietà per 1/1

Importo totale: 1.300.000 Euro

Importo capitale: 650.000,00 Euro

durata: 10 anni

Unità negoziale n.1:

Comune	Catasto	Foglio	N.	Sub.	Categoria	Consistenza	Indirizzo
Bagnolo P.te	F	33	537	12	A/2	253 mq	Corso Malingri 82
Bagnolo P.te	F	33	537	5	A/2	5,5 vani	Corso Malingri 82

altre unità immobiliari non oggetto del presente Rapporto di Stima o trattate in altro Lotto.

Unità negoziale n.1:

Comune	Catasto	Foglio	N.	Sub.	Categoria	Consistenza	Indirizzo
Bagnolo P.te	F	33	537	15	A/2	5,5 vani	Corso Malingri 82

altre unità immobiliari non oggetto del presente Rapporto di Stima o trattate in altro Lotto.

Nb: in riferimento all'Iscrizione sopra richiamata si rilevano le seguenti Restrizioni:

- **Subalterno 12 (divenuto sub.17 a seguito di FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 21/02/2018 Pratica n. CN0027966):**

ANNOTAZIONE del 16/07/2020 - Registro Particolare 466 Registro Generale 3978
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 185 del 17/03/2020 ANNOTAZIONE A
ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 1582 del 2004

- **Subalterno 5 (divenuto sub.16 a seguito di VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 09/06/2006 Pratica n. CN0133521 e successivamente sub.18 a seguito di FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 21/02/2018 Pratica n. CN0027966 in atti dal 22/02/2018):**

ANNOTAZIONE del 15/07/2019 - Registro Particolare 620 Registro Generale 5147
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 369 del 31/05/2019 ANNOTAZIONE A
ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 1582 del 2004

- **Subalterno 15:**

ANNOTAZIONE del 02/04/2021 - Registro Particolare 288 Registro Generale 2567
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 83 del 09/02/2021
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 1582 del 2004

2) Iscritta a Saluzzo ai n. reg. generale: 3665; reg. particolare: 369 del 03.06.2013

Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo

Atto Giudiziario rep 346/2013 del 30.05.2013 notaio Tribunale di Saluzzo (CN)

Soggetto a Favore:

XX
XX
relativamente all'unità negoziale n.5 (oltre ad altre unità negoziali non oggetto
di Stima o trattate in altro Lotto) per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Soggetto contro:

XX. con
sede a Bagnolo Piemonte (CN) c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX relativamente all'unità negoziale n.5 (oltre
ad altre unità negoziali non oggetto di Stima o trattate in altro Lotto) per il diritto di Proprietà per 1/1

Importo totale: 250.000 Euro

Importo capitale: 216.688,23 Euro

Unità negoziale n.5:

Comune	Catasto	Foglio	N.	Sub.	Categoria	Consistenza	Indirizzo
Bagnolo P.te	F	33	537	12	A/10	9 vani	Corso Malingri 82
Bagnolo P.te	F	33	537	5	A/2	5,5 vani	Corso Malingri 82

altre unità immobiliari non oggetto del presente Rapporto di Stima o trattate in altro Lotto.

Unità negoziale n.5:

Comune	Catasto	Foglio	N.	Sub.	Categoria	Consistenza	Indirizzo
Bagnolo P.te	F	33	537	15	A/10	5,5 vani	Corso Malingri 82

altre unità immobiliari non oggetto del presente Rapporto di Stima o trattate in altro Lotto.

Nb: in riferimento all'Iscrizione sopra richiamata si rilevano le seguenti Restrizioni:

- **Subalterno 12 (divenuto sub.17 a seguito di FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 21/02/2018 Pratica n. CN0027966):**

ANNOTAZIONE del 16/07/2020 - Registro Particolare 467 Registro Generale 3979
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 185 del 17/03/2020
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 369 del 2013

- **Subalterno 5 (divenuto sub.16 a seguito di VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 09/06/2006 Pratica n. CN0133521 e successivamente sub.18 a seguito di FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 21/02/2018 Pratica n. CN0027966 in atti dal 22/02/2018):**

ANNOTAZIONE del 15/07/2019 - Registro Particolare 621 Registro Generale 5148
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 369 del 31/05/2019
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 369 del 2013

4) Iscritta a Saluzzo ai n. reg. generale: 5500; reg. particolare: 591 del 12.08.2013

Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo

Atto Giudiziario rep 632 del 08.08.2013 notaio Tribunale di Pinerolo (TO)

Soggetto a Favore:

XX
XX
relativamente all'unità negoziale n.2 (oltre ad altre unità negoziali non oggetto
di Stima o trattate in altro Lotto) per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1

Soggetto contro:

XX, con
sede a Bagnolo Piemonte (CN) c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX relativamente all'unità negoziale n.2 (oltre
ad altre unità negoziali non oggetto di Stima o trattate in altro Lotto) per il diritto di Proprietà per 1/1

Importo totale: 72.000 Euro

Importo capitale: 42.779,54 Euro

Unità negoziale n.2:

Comune	Catasto	Foglio	N.	Sub.	Categoria	Consistenza	Indirizzo
Bagnolo P.te	F	33	537	12	A/10	9 vani	Corso Malingri
Bagnolo P.te	F	33	537	16	A/10	4,5 vani	Corso Malingri

altre unità immobiliari non oggetto del presente Rapporto di Stima o trattate in altro Lotto.

Unità negoziale n.2:

Comune	Catasto	Foglio	N.	Sub.	Categoria	Consistenza	Indirizzo
Bagnolo P.te	F	33	537	15	A/10	5,5 vani	Corso Malingri

altre unità immobiliari non oggetto del presente Rapporto di Stima o trattate in altro Lotto.

Nb: in riferimento all'Iscrizione sopra richiamata si rilevano le seguenti Restrizioni:

- **Subalterno 12 (divenuto sub.17 a seguito di FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 21/02/2018 Pratica n. CN0027966):**

ANNOTAZIONE del 16/07/2020 - Registro Particolare 469 Registro Generale 3981
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 185 del 17/03/2020
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 591 del 2013

- **Subalterno 16 (divenuto sub.18 a seguito di FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 21/02/2018 Pratica n. CN0027966 in atti dal 22/02/2018):**

ANNOTAZIONE del 15/07/2019 - Registro Particolare 623 Registro Generale 5150
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 369 del 31/05/2019
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 591 del 2013

- **Subalterno 15:**

ANNOTAZIONE del 02/04/2021 - Registro Particolare 291 Registro Generale 2570
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 83 del 09/02/2021
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 591 del 2013

5) Iscritta a Saluzzo ai n. reg. generale: 827; reg. particolare: 62 del 03.02.2014

Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo

Atto Giudiziario rep 90/1 del 30.01.2014 notaio Tribunale di Asti (AT)

Soggetto a Favore: XX

con sede a Alba (CN) c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX relativamente all'unità negoziale n.5 (oltre ad altre unità negoziali non oggetto di Stima o trattate in altro Lotto) per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1

Soggetto contro:

XX. con sede a Bagnolo Piemonte (CN) c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX relativamente all'unità negoziale n.5 (oltre ad altre unità negoziali non oggetto di Stima o trattate in altro Lotto) per il diritto di Proprietà per 1/1

Importo totale: 450.000 Euro

Importo capitale: 300.000,00 Euro

Unità negoziale n.5:

Comune	Catasto	Foglio	N.	Sub.	Categoria	Consistenza	Indirizzo
Bagnolo P.te	F	33	537	12	A/2	253 mq	Corso Malingri
Bagnolo P.te	F	33	537	5	A/2	5,5 vani	Corso Malingri

altre unità immobiliari non oggetto del presente Rapporto di Stima o trattate in altro Lotto.

Unità negoziale n.5:

Comune	Catasto	Foglio	N.	Sub.	Categoria	Consistenza	Indirizzo
Bagnolo P.te	F	33	537	15	A/10	5,5 vani	Corso Malingri

altre unità immobiliari non oggetto del presente Rapporto di Stima o trattate in altro Lotto.

Nb: in riferimento all'Iscrizione sopra richiamata si rilevano le seguenti Restrizioni:

- **Subalterno 12 (divenuto sub.17 a seguito di FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 21/02/2018 Pratica n. CN0027966):**
ANNOTAZIONE del 16/07/2020 - Registro Particolare 470 Registro Generale 3982
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 185 del 17/03/2020
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 62 del 2014
- **Subalterno 5 (divenuto sub.16 a seguito di VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 09/06/2006 Pratica n. CN0133521 e successivamente sub.18 a seguito di FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 21/02/2018 Pratica n. CN0027966 in atti dal 22/02/2018):**
ANNOTAZIONE del 15/07/2019 - Registro Particolare 624 Registro Generale 5151
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 369 del 31/05/2019
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 62 del 2014
- **Subalterno 15:**
ANNOTAZIONE del 02/04/2021 - Registro Particolare 292 Registro Generale 2571
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 83 del 09/02/2021
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 62 del 2014

Trascritta a Saluzzo ai n. reg. generale: 6381; reg. particolare: 4871 del 22.09.2017

Atto Giudiziario Tribunale di Cuneo del 18.08.2017 rep. n. 2711/2017

Soggetto Favore :XX

relativamente alla U.N. n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Contro: XXX. con sede a Bagnolo Piemonte (CN) c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX relativamente alla U.N. n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Comune	Catasto	Foglio	N.	Sub.	Categoria	Consistenza	Indirizzo
Bagnolo P.te	F	33	537	12	A/10	9 vani	Corso Malingri 82
Bagnolo P.te	F	33	537	16	A/10	4,5 vani	Corso Malingri 82
altre unità immobiliari non oggetto del presente Rapporto di Stima o trattate in altro Lotto.							

Comune	Catasto	Foglio	N.	Sub.	Categoria	Consistenza	Indirizzo
Bagnolo P.te	F	33	537	15	A/10	5,5 vani	Corso Malingri 82
altre unità immobiliari non oggetto del presente Rapporto di Stima o trattate in altro Lotto.							

- **Subalterno 12 (divenuto sub.17 a seguito di FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 21/02/2018 Pratica n. CN0027966):**

ANNOTAZIONE del 16/07/2020 - Registro Particolare 464 Registro Generale 3976
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 185 del 17/03/2020
ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 4871 del 2017

- *Subalterno 16 (divenuto sub.18 a seguito di FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 21/02/2018 Pratica n. CN0027966 in atti dal 22/02/2018):*

ANNOTAZIONE del 15/07/2019 - Registro Particolare 618 Registro Generale 5145
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 369 del 31/05/2019
ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 4871 del 2017

ANNOZZAZIONE del 02/04/2021 - Registro Particolare 286 Registro Generale 2565
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 83 del 09/02/2021
ANNOZZAZIONE A TRASCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 4871 del 2017

1) Iscritta a Saluzzo ai n. reg. generale: 8969; reg. particolare:958 del 19.12.2024

Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo

Atto Giudiziario rep 1304 del 06/11/2024 notaio Tribunale di Vercelli (VC)

Soggetto a Favore:

XXrelativ
amente all'unità negoziale n.1 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1

Soggetto contro: XXXXXXXXXXXXXcon sede a Bagnolo Piemonte (CN) c.f. XXXXXXXXXXXXX
relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di Proprieta' per 1/1

Importo totale: 117.349,17 Euro

Importo capitale: 103.761,69 Euro

Unità negoziale n.1:

Comune	Catasto	Foglio	N.	Sub.	Categoria	Consistenza	Indirizzo
Bagnolo P.te	F	33	537	17	A/10	9 vani	Corso Malingri 82
Bagnolo P.te	F	33	537	15	A/10	5,5 vani	Corso Malingri 82

2) Iscritta a Saluzzo ai n. reg. generale: 618; reg. particolare: 62 del 30.01.2025

Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo

Atto Giudiziario rep 2121/2024 del 08/10/2024 notaio Tribunale di Cuneo (CN)

Soggetto a Favore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede a Savigliano (CN) c.f.

XXXXXXXXXXXXX relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1

Soggetto contro: XXXXXXXXXXXXXXX con sede a Bagnolo Piemonte (CN) c.f. XXXXXXXXXXXXXXX

relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di Proprietà per 1/1

Importo totale: 45.000,00 Euro

Importo capitale: 32.863,87 Euro

Unità negoziale n.1:

Comune	Catasto	Foglio	N.	Sub.	Categoria	Consistenza	Indirizzo
Bagnolo P.te	F	33	537	17	A/10	-	Corso Malingri 82
Bagnolo P.te	F	33	537	18	A/10	-	Corso Malingri 82
Bagnolo P.te	F	33	537	15	A/10	-	Corso Malingri 82

3) Iscritta a Saluzzo ai n. reg. generale: 707; reg. particolare: 78 del 04.02.2025

Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo

Atto Giudiziario rep 1253 del 25/11/2024 notaio Tribunale di Cuneo (CN)

Soggetto a Favore:

XXX relativamente
nte all'unità negoziale n.1 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1

Soggetto contro: XXXXXXXXXXXXXXX con sede a Bagnolo Piemonte (CN) c.f. XXXXXXXXXXXXXXX
relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di Proprietà per 1/1

Importo totale: 22.000,00 Euro

Importo capitale: 18.670,00 Euro

Unità negoziale n.1:

Comune	Catasto	Foglio	N.	Sub.	Categoria	Consistenza	Indirizzo
Bagnolo P.te	F	33	537	18	A/10	4,5 vani	Corso Malingri 82
Bagnolo P.te	F	33	537	15	A/10	5,5 vani	Corso Malingri 82

4) Iscritta a Saluzzo ai n. reg. generale: 1489; reg. particolare: 165 del 07.03.2025

Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo

Atto Giudiziario rep 2121/2024 del 22/11/2024 notaio Giudice di Pace Saluzzo (CN)

Soggetto a Favore:

XXX relativamente
all'unità negoziale n.1 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1

Soggetto contro: XXXXXXXXXXXXXXX con sede a Bagnolo Piemonte (CN) c.f. XXXXXXXXXXXXXXX
relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di Proprietà per 1/1

Importo totale: 10.000,00 Euro

Importo capitale: 5.500,00 Euro

Unità negoziale n.1:

Comune	Catasto	Foglio	N.	Sub.	Categoria	Consistenza	Indirizzo
Bagnolo P.te	F	33	537	17	A/10	9 vani	Corso Malingri 82
Bagnolo P.te	F	33	537	15	A/10	5,5 vani	Corso Malingri 82

4.2.2 Pignoramenti/Trascrizione sentenza liquidazione:

Trascritta a Saluzzo ai n. reg. generale: 5184; reg. particolare: 4197 del 14/07/2025

Atto Giudiziario Sentenza di apertura di Liquidazione Giudiziale Tribunale di Cuneo del 30.06.2025 rep. n. 30/2025

Soggetto Favore : XX

PATRIMONIO DI XXXXXXXXXXXXXXXX relativamente alla U.N. n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Contro: XXXXXXXXXXXXXXXX con sede a Bagnolo Piemonte (CN) c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX relativamente alla U.N. n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Unità negoziale n.1:

Comune	Catasto	Foglio	N.	Sub.	Categoria	Consistenza	Indirizzo
Bagnolo P.te	F	33	537	17	A/10	9 vani	Corso Malingri 82
Bagnolo P.te	F	33	537	18	A/10	4,5 vani	Corso Malingri 82
Bagnolo P.te	F	33	537	15	A/10	5,5 vani	Corso Malingri 82

Sezione D - Ulteriori informazioni

RELATIVAMENTE AL QUADRO B SI PRECISA CHE LA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE GRAVA SU TUTTE LE PERTINENZE E LE ACCESSIONI, ENTI COMUNI, AREE URBANE. SI RICHIEDE LA PRENOTAZIONE A DEBITO DEL PRESENTE ATTO E SUE CONSEGUENZE AI SENSI DELL' ART 146 DPR 30.5.02 N 115

4.2.3. Altre trascrizioni: nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna

4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale:

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

A seguito dell'esame della documentazione urbanistico/edilizia visionata e recuperata nell'archivio comunale, meglio descritte nel capitolo 7 che segue, il sottoscritto ha rilevato alcune irregolarità edilizie regolarizzabili tramite la presentazione di pratica edilizia in sanatoria per corretta rappresentazione dello stato dei luoghi e/o ripristino stato dei luoghi; nel dettaglio :

- Rispetto ai titoli edilizi Permesso di costruire gratuito n. 206/2003 del 22/12/2003 per risistemazione facciate esterne con pannelli Alucobond e Denuncia di inizio attività protocollo n. 14883 del 13/09/2005 (cod. pratica 106/05) per riposizionamento tramezzature interne e serramenti esterni, si rileva che le superfici che originariamente erano autorizzate ad uso balcone/terrazzo, tamponate dai pannelli Alucobond, sono in realtà stati chiusi perimetralmente e costituiscono di fatto superficie uso ufficio. Per i subalterni 17 e 18 sono stati calcolati circa 35 mq di superficie utile in ampliamento. Il sopralluogo ha rilevato inoltre alcune lievi difformità interne, come la presenza di pareti in vetro rimovibili. In ultimo si segnala che in corrispondenza del subalterno 17, ai lati del vano ascensore sono state rimosse le tramezzature che dividono l'unità dal pianerottolo comune, con successivo tamponamento dell'apertura del locale ascensore verso il pianerottolo e mantenendo un unico arrivo al piano direttamente all'interno dell'ufficio sub.17. Si stimano i costi per procedere con redazione di Permesso di Costruire in Sanatoria degli oneri necessari per la regolarizzazione delle superfici impropriamente utilizzate ed i costi di ripristino per quanto rilevato in corrispondenza del vano ascensore.

Oneri professionali stimati per pratica edilizia:	€ 3.500,00
Oneri regolarizzazione totali stimati:	€ 6.500,00
Costi ripristino difformità interne: (spese tecniche, iva e contributi cassa esclusi)	€ 1.000,00

Nb: In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella volontà da parte del sottoscritto di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, in ordine alle limitazioni d'indagine espresse, 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 al tecnico, non pare possibile intendere questo finanche 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 scritto-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.

4.3.2. Conformità catastale:

Catasto Terreni:

Non vi sono irregolarità a catasto terreni.

Oneri catastali totali stimati: € 0
(diritti catastali, iva e contributi cassa esclusi)

Catasto Fabbricati:

Alla luce delle considerazioni di cui al punto 4.3.1, ad avvenuta regolarizzazione della parte edilizia sarà necessario predisporre una variazione catastale docfa per corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, in aggiunta si segnala che catastalmente in corrispondenza dell'open-space del subalterno 17 non risultano raffigurate due colonne, presenti invece negli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi presi in esame per il confronto.

A giudizio dello scrivente, le difformità di cui sopra non incidono in modo significativo sull'attribuzione della rendita catastale, pertanto in ambito di vendita giudiziarie non è d'obbligo predisporre variazione catastale Docfa, che a questo punto dovrà comunque essere redatta con la pratica di regolarità edilizia.

Oneri catastali totali stimati per variazione catastale: € 2.000,00
(diritti catastali, iva e contributi cassa esclusi)

Oneri catastali totali stimati per esposto catastale per corretta rappresentazione sub 18 da Spa a Srl: € 300,00
(diritti catastali, iva e contributi cassa esclusi)

4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale:

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

A seguito dell'esame della documentazione urbanistico/edilizia visionata e recuperata nell'archivio comunale, meglio descritte nel capitolo 7 che segue, il sottoscritto ha rilevato alcune irregolarità edilizie regolarizzabili tramite la presentazione di pratica edilizia in sanatoria per corretta rappresentazione dello stato dei luoghi e/o ripristino stato dei luoghi; nel dettaglio :

- Rispetto ai titoli edilizi Permesso di costruire gratuito n. 206/2003 del 22/12/2003 per risistemazione facciate esterne con pannelli Alucobond e Denuncia di inizio attività protocollo n. 14883 del 13/09/2005 (cod. pratica 106/05) per riposizionamento tramezzature interne e serramenti esterni, si rileva che le superfici che originariamente erano autorizzate ad uso balcone/terrazzo, tamponate dai pannelli Alucobond, sono in realtà stati chiusi perimetralmente e costituiscono di fatto superficie uso ufficio. Per il subalterno 15 sono stati calcolati circa 25 mq di superficie utile in ampliamento. Si stimano i costi per procedere con redazione di Permesso di Costruire in Sanatoria e degli oneri necessari per la regolarizzazione delle superfici impropriamente utilizzate.

Oneri professionali stimati per pratica edilizia:	€ 1.700,00
Oneri regolarizzazione totali stimati:	€ 4.700,00
(spese tecniche, iva e contributi cassa esclusi)	

Nb: In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella volontà da parte del sottoscritto di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, in ordine alle limitazioni d'indagine espresse, 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 al tecnico, non pare possibile intendere questo finanche 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 scritto-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.

4.3.2. Conformità catastale:

Catasto Terreni:
Non vi sono irregolarità a catasto terreni.

Oneri catastali totali stimati:	€ 0
(diritti catastali, iva e contributi cassa esclusi)	

Catasto Fabbricati:

Alla luce delle considerazioni di cui al punto 4.3.1, ad avvenuta regolarizzazione della parte edilizia sarà necessario predisporre una variazione catastale docfa per corretta rappresentazione dello stato dei luoghi.

A giudizio dello scrivente, le difformità di cui sopra non incidono in modo significativo sull'attribuzione della rendita catastale, pertanto in ambito di vendita giudiziaria non è d'obbligo predisporre variazione catastale Docfa, che a questo punto dovrà comunque essere redatto con la pratica di regolarità edilizia.

Oneri catastali totali stimati per variazione catastale: € 1.000,00
(diritti catastali, iva e contributi cassa esclusi)

5. ALTRE INFORMAZIONI:

Spese Condominiali:

Amministrazioni Immobiliari Coalova Piazza San Pietro n. 22 Bagnolo Piemonte 0175-391411

Per dettaglio millesimi e spese vedasi riparto allegato. Ad oggi non ci sono spese straordinarie deliberate.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1 Attuali proprietari LOTTO 1/2**

Trascritta a Saluzzo ai n. reg. generale: 5101; reg. particolare: 3888 del 12/07/2019

Atto Giudiziario Decreto di Trasferimento Immobili Tribunale di Cuneo del 31.05.2019 rep. n. 369

Soggetto Favore : XXXXXXXXXXXXX con sede a Bagnolo Piemonte (CN) c.f. XXXXXXXXXXXXX relativamente alla U.N. n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Contro:

XX. con sede a Bagnolo Piemonte (CN) c.f. XXXXXXXXXXXXX relativamente alla U.N. n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Unità negoziale n.1:

Comune	Catasto	Foglio	N.	Sub.	Categoria	Consistenza	Indirizzo
Bagnolo P.te	F	33	537	18	A/10	4,5 vani	Corso Malingri 82

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Comune	Catasto	Foglio	N.	Sub.	Categoria	Consistenza	Indirizzo
Bagnolo P.te	F	33	537	16			

Trascritta a Saluzzo ai n. reg. generale: 3549; reg. particolare: 2688 del 02/07/2020

Atto Giudiziario Decreto di Trasferimento Immobili Tribunale di Cuneo del 17.03.2020 rep. n. 185

Soggetto Favore : XXXXXXXXXXXXX con sede a Bagnolo Piemonte (CN) c.f. XXXXXXXXXXXXX relativamente alla U.N. n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Contro:

XX. con sede a Bagnolo Piemonte (CN) c.f. XXXXXXXXXXXXX relativamente alla U.N. n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Unità negoziale n.1:

Comune	Catasto	Foglio	N.	Sub.	Categoria	Consistenza	Indirizzo
Bagnolo P.te	F	33	537	16			

Bagnolo P.te F 33 537 17 A/10 9 vani Corso Malingri 82

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Comune	Catasto	Foglio	N.	Sub.	Categoria	Consistenza	Indirizzo
Bagnolo P.te	F	33	537	12			

Trascritta a Saluzzo ai n. reg. generale: 2353; reg. particolare: 1870 del 26/03/2021

Atto Giudiziario Decreto di Trasferimento Immobili Tribunale di Cuneo del 09.02.2021 rep. n. 83

Soggetto Favore : XXXXXXXXXXXXX con sede a Bagnolo Piemonte (CN) c.f. XXXXXXXXXXXXX
relativamente alla U.N. n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Contro:

XX. con
sede a Bagnolo Piemonte (CN) c.f. XXXXXXXXXXXXX relativamente alla U.N. n. 1 per il diritto di
proprietà per la quota di 1/1

Unità negoziale n.1:

Comune	Catasto	Foglio	N.	Sub.	Categoria	Consistenza	Indirizzo
Bagnolo P.te	F	33	537	15	A/10	5,5 vani	Corso Malingri

6.2 Precedenti proprietari LOTTO 1/2

XX. con
sede a Bagnolo Piemonte (CN) c.f. XXXXXXXXXXXXX

A fronte di Atto di Compravendita rogante Turturici Lorenzo del 21/12/2004 rep. n. 82366/9541,
Trascritta a Saluzzo ai n. reg. generale: 9733; reg. particolare: 7167 del 24/12/2004

Soggetto

Favore:

XX. con
sede a Bagnolo Piemonte (CN) c.f. XXXXXXXXXXXXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Contro: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. con sede a Bagnolo Piemonte (CN) c.f.
02454930047 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Comune	Catasto	Foglio	N.	Sub.	Categoria	Consistenza	Indirizzo
Bagnolo P.te	F	33	537	15	A/2	5,5 vani	Corso Malingri 82 S1-2

NB VARIAZIONE del 04/10/2006 Pratica n. CN0221791 in atti dal 13/10/2006 ATTRIBUZIONE
CAT. A/10 (n. 208230.1/2006) Notifica effettuata con protocollo n. CN0259632 del 21/11/2006

Bagnolo P.te	F	33	537	12	A/2	253 mq	Corso Malingri S1-1
--------------	---	----	-----	----	-----	--------	---------------------

Nb:Variazione in soppressione del 21/02/2018, pratica n. CN0027966, in atti dal 22/02/2018 -
FRAZIONAMENTO E FUSIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE(n.4119.1/2018) La
dichiarazione di Frazionamento e fusione ha: Comune: BAGNOLO PIEMONTE (A571) (CN) -
costituito i seguenti immobili: Foglio 33 Particella 537 **Subalterno 18**, Foglio 33 Particella 537
Subalterno 17 - soppresso i seguenti immobili: Foglio 33 Particella 537 Subalterno 16, Foglio 33
Particella 537 Subalterno 12

Lotti 1 e 2

In base alla ricerca svolta presso gli archivi comunali del Comune di Bagnolo P. TE sono state rilevate pratiche edilizie di seguito meglio descritte:

- Licenza di costruzione n. 129 del 02/07/1971 per costruzione di un fabbricato ad uso civile abitazione e relative Varianti n. 130 e 131;
- Licenza edilizia in Variante n. 410 del 13/07/1972;
- Licenza edilizia in Variante n. 459 del 15/04/1976;
- Licenza edilizia in Variante n. 2164 del 04/12/1980;
- Autorizzazione all'abitabilità del 05/01/1981 (rif. pratica edilizia 2164/1980 – Licenza n. 130);
- Permesso di costruire n. 12/2003 per cambio destinazione d'uso ad unità immobiliare (porzione piano primo da abitazione ad ufficio) con Denuncia Inizio Lavori in data 01/10/2003 e Dichiarazione Fine Lavori del 29/09/2004;
- Permesso di costruire n. 13/2003 del 16/09/2003 per cambio destinazione d'uso ad unità immobiliare (porzioni piano primo e secondo da abitazione ad ufficio) con Denuncia Inizio Lavori in data 16/09/2004 e Dichiarazione Fine Lavori del 20/09/2004;
- Permesso di costruire n. 14/2003 del 16/09/2003 per cambio destinazione d'uso ad unità immobiliare (porzioni piano secondo da abitazione ad ufficio);
- Denuncia di inizio attività protocollo n. 15299 del 01/10/2003 per sistemazione tramezzature interne;
- Denuncia di inizio attività protocollo n. 16288 del 16/10/2003 per sistemazione tramezzature interne;
- Permesso di costruire gratuito n. 206/2003 del 22/12/2003 per risistemazione facciate esterne con pannelli Alucobond, con Denuncia Inizio Lavori del 07/01/2004;
- Denuncia di inizio attività protocollo n. 14883 del 13/09/2005 (cod. pratica 106/05) per riposizionamento tramezzature interne e serramenti esterni;
- Certificato di Agibilità del 21/05/2008 (rif. Pdc 206/2003 e DIA collegate).

Dichiarazione di conformità impianti:

- Alla Domanda di Agibilità presentata in data 13/02/2008 sono presenti i certificati di conformità delle opere eseguite e degli impianti.

Atto unilaterale d'obbligo del 31/12/2002 Verbale di deliberazione della Giunta Comunale n 298 per cambio d'uso immobile.

8. DESTINAZIONE URBANISTICA:

Il P.R.G.C. del Comune di Bagnolo Piemonte, Variante n. 32 – Parziale n. XXVII, D.C.C. n. 39 del 30/09/2014



- Cartografia catastale
- Terreni
 - BAGNOLO PIEMONTE Foglio 33 Num. 537
 - Sup. catastale mq. 1430
- Fabbricati
 - Foglio 33 Num. 537
- Strumenti urbanistici
- Commi 12
 - Destinazioni urbanistiche
 - CIE - Aree a capacità insediativa esaurita - Tab.CIE6
 - Vincoli
 - CA - Perimetrazione centro abitato si sensi art.81 L.R. 56/77 e s.m.i.
- Piano Paesaggistico Regionale (PPR)
 - Tavola P2
 - lett.c - Lettera c) Fasce di 150m - I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua
 - Tavola P3
 - Rurale Ril Integro - Unità di paesaggio naturale/rurale o rurale a media rilevanza e integrità:
Barge e Bagnolo
 - Ambito Piana - Ambito di paesaggio: Piana tra Barge, Bagnolo e Cavour
 - Tavola P4
 - Tessuti discontinui suburbani - m.i. 4 (artt. 35-36-37-38-39)

9. CONSISTENZE:

LOTTO 1						
Corpo	Sub.	Destinazione	Parametro	Sup. lorda di pavimento (mq)	Coefficiente	Superficie ponderata
Unico	17	Ufficio P1	sup.lorda reale	179,00	1,00	179,00
Unico	17	Archivio P1	sup.lorda reale	27,70	0,50	13,85
Unico	17	Cantina/Archivio PS1	sup.lorda reale	81,30	0,30	24,39
Unico	18	Ufficio P1	sup.lorda reale	114,30	1,00	114,30
Unico	18	Cantina/Archivio PS1	sup.lorda reale	42,30	0,30	12,69
			Sup. lorda reale	444,60		344,23

LOTTO 2						
Corpo	Sub.	Destinazione	Parametro	Sup. lorda di pavimento (mq)	Coefficiente	Superficie ponderata
Unico	15	Ufficio P2	sup.lorda reale	143,10	1,00	143,10
Unico	15	Cantina PS1	sup.lorda reale	15,00	0,30	4,50
			Sup. lorda reale	158,10		147,60

N.B.: Le consistenze dei fabbricati sono calcolate sulla base delle schede catastali e rilievi effettuati in loco.

Lotti 1 e 2

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:	tipologia: struttura in cls condizioni: buone.
Strutture verticali:	materiale: muratura di laterizio condizioni: buone.
Solai/copertura:	tipologia: laterocemento, condizioni : buone

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:	tipologia :serramenti in ferro a tutta parete con sezioni ad apertura vasistas, con doppio vetro condizioni: buone.
Infissi interni:	tipologia: a battente, materiale: legno, condizioni: buone.
Manto di copertura:	tipologia: a falda, struttura: cemento armato, condizioni: discreto
Pareti esterne:	materiale: tamponamento muratura di laterizio con rivestimenti esterni in pannelli alucobond a sandwich coibentati, condizioni: buone.
Pavim. interna:	materiale: piastrelle ceramicate in tutti gli ambienti condizioni: buone.
Rivestimento:	materiale: piastrelle in ceramica nei servizi igienici, condizioni: buone.
Porte di ingresso:	tipologia: in legno blindata condizioni: buone.

Impianti

Citofonico:	presente
Gas:	tipologia: non definibile (assente per tipologia immobile);
Elettrico:	tipologia: sottotraccia, tensione:220V: condizioni: buone, conformità: non definibile.
Fognatura:	tipologia: fognatura comunale, rete di smaltimento: non rilevabile, recapito: fognatura, ispezionabilità: discreta, condizioni: non rilevabili, conformità: non definibile.
Idrico:	tipologia: sottotraccia, alimentazione: acquedotto, rete di distribuzione: non definibile, condizioni: discrete, conformità: non definibile.
Antincendio:	assente
Telefonico:	presente, conformità: non definibile.
Riscaldamento e ACS:	tipologia: centralizzato a gas metano, con caldaia posta nel piano seminterrato in vano comune e macchina frigorifera posta all'esterno, sistema di erogazione tramite fan coil negli ambienti ufficio e radiatori verticali in prossimità dei servizi igienici condizioni: funzionanti. conformità: non definibile
Ascensore:	presente condizioni: buone
Antifurto:	allarme antintrusione in ogni unità immobiliare.

CONDIZIONI MANUTENTIVE:

Nel complesso le unità immobiliari si presentano in buone condizioni manutentive, con materiali e finiture di buona qualità. Il sopralluogo eseguito non rileva particolari criticità.

11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Lotti 1 e 2

11.1. Criterio di Stima

Nell'effettuare la valutazione delle proprietà in oggetto, il sottoscritto ha adottato metodi e principi di generale accettazione, ricorrendo in particolare al metodo comparativo (o del Mercato), il quale si basa sul confronto fra la Proprietà e altri beni con essa comparabili, recentemente compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali. Il sottoscritto ha adottato il metodo valutativo ritenuto più congruo al fine di determinare il Valore di Mercato attraverso il massimo e migliore utilizzo della proprietà.

Il parametro preso per comparazione per questa tipologia di immobile è la Superficie Commerciale espressa in metri quadrati determinata al fine di individuare un valore complessivo a corpo del lotto in funzione delle sue reali dimensioni.

Per superficie lorda commerciale, si intende la superficie di pavimento utilizzata compreso il 100% dei muri interni e dei muri esterni, il 50% dei muri di divisione tra unità immobiliari, il 50% del terrazzo, 30% dei locali accessori (cantine, archivi, ecc..) non comunicanti e 50% per locali accessori (cantine, archivi, ecc..) comunicanti.

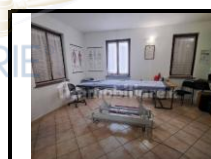
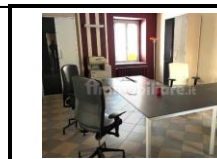
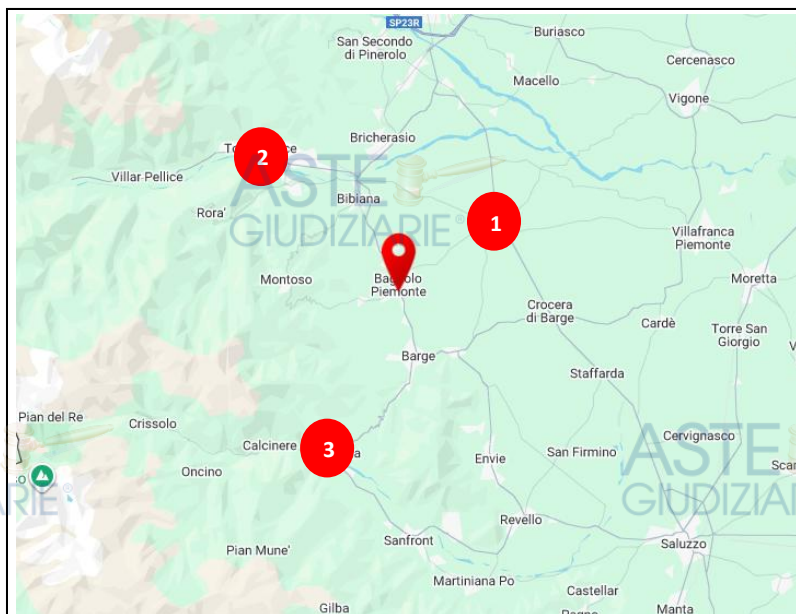
Nel complesso le unità immobiliari in esame, si trovano in condizioni manutentive buone, con materiali e finiture di buona qualità.

La banca dati delle Quotazioni Immobiliari per il Comune di Bagnolo Piemonte in zona B1/Centrale/CENTRO URBANO non rileva parametri per la destinazione ufficio.

Si segnala, per la destinazione d'uso diversa dal residenziale, la difficoltà nel ritrovare all'interno del mercato immobiliare del comune soluzioni analoghe alle unità oggetto di valutazione. Per tale ragione l'indagine è stata estesa anche ai comuni limitrofi.

Da indagini di mercato effettuate nel Comune di Bagnolo Piemonte e zone limitrofe è emerso che per unità immobiliari simili si possono trovare in vendita :

ANALISI DEL MERCATO - 09.2025



	1	2	3
Comune	Cavour	Torre Pellice	Paesana
Posizione	Via Plochiù, 4	Via Stamperia	Via Barge
Origine del dato	Agenzia	Agenzia	Agenzia
Tipo fabbricato	civile	direzionale	civile
Destinazione	Ufficio - studio	Ufficio - studio	Ufficio - studio
Stato manutentivo	Buono	Buono	Buono
Livello impiantistico	Buono	Buono	Buono
Livello di piano	T	T	T
Balconi	No	SI	SI
Box auto	SI	SI	SI
Cantina	No	No	SI
Area esterna	No	No	No
Superficie commerciale mq	80	100	88
Prezzo richiesto €	98.000,00	60.000,00	71.000,00
Prezzo richiesto €/mq	1.225,00	600,00	806,82
Ubicazione	-15%	0%	0%
Caratteristiche generali/Destinazione	10%	0%	10%
Stato manutentivo (best Use - manutenzione primo periodo)	10%	20%	10%
Dimensioni	0%	0%	0%
Accessori	0%	0%	0%
Piano	10%	10%	10%
Trattativa	-10%	-10%	-10%
AGGIUSTAMENTO	5%	20%	20%
VALORE DI MERCATO AGGIUSTATO	1.300,00	700,00	1.000,00
MEDIA euro/mq	1.000,00		
che si arrotonda ad Euro	1.000,00		

I dati di mercato riscontrati, sono poi stati contestualizzati sull'immobile in esame confrontando in particolare aspetti quali la posizione, l'esposizione, lo stato di manutenzione e conservazione, il taglio dimensionale, nonché la razionalità del bene stesso.

Nello specifico si è preso in esame:

- le caratteristiche essenziali dell'edificio in relazione alla zona in cui sorge quali la tipologia dell'ingresso, l'aspetto architettonico dell'edificio, spazi verdi, vicinanza a mezzi di trasporto pubblico, viabilità, centralità rispetto ai servizi pubblici, zona in cui sorge etc.,
- lo standard dei servizi disponibili quali la presenza di posti auto, verde, le urbanizzazioni presenti,
- l'effetto della dimensione dell'unità immobiliare, il fatto che sia indipendente o meno etc.,
- le caratteristiche dei locali in merito alla funzione di cui sono destinati, si valuta quindi la flessibilità d'utilizzo, la disposizione strutturale, l'altezza, l'accessibilità, etc.
- la posizione dell'unità immobiliare in relazione a piano, orientamento
- le particolari caratteristiche del manufatto, il suo stato di conservazione, il grado di finitura interna e la presenza di accessori a corredo

Per il bene in oggetto si esprime un giudizio di commerciabilità discreto, in quanto se pur l'unità si trova complessivamente in condizioni manutentive buone con materiali e finiture, la destinazione ufficio inserisce le unità in una target di mercato più ristretto, considerando inoltre il comune di appartenenza e l'ubicazione in una zona periferica, prediligendo invece aree più centrali e di maggiore densità abitativa.

In conclusione, dopo l'attenta verifica delle considerazioni sopra esposte, anche alla luce della crisi di mercato che più di ogni altra cosa ha investito anche il mercato immobiliare, cautelativamente si ritiene appropriato attribuire un valore al mq. commerciale pari a:

- LOTTO 1/2 Uffici 1.000,00 €/mq

La valutazione si riferisce alla data del 03/09/2025.

11.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzia del territorio, Imprese e progettisti locali che operano nel settore.

11.3. Valutazione proprietà

LOTTO 1								
Corpo	Sub.	Destinazione	Parametro	Sup. lorda di pavimento (mq)	Coefficiente	Superficie ponderata	Euro/mq	Valore di mercato complessivo
Unico	17	Ufficio P1	sup.lorda reale	179,00	1,00	179,00	1.000,00	179.000,00
Unico	17	Archivio P1	sup.lorda reale	27,70	0,50	13,85	1.000,00	13.900,00
Unico	17	Cantina/Archivio PS1	sup.lorda reale	81,30	0,30	24,39	1.000,00	24.400,00
Unico	18	Ufficio P1	sup.lorda reale	114,30	1,00	114,30	1.000,00	114.300,00
Unico	18	Cantina/Archivio PS1	sup.lorda reale	42,30	0,30	12,69	1.000,00	12.700,00
				Sup. lorda reale		344,23		€ 344.300,00
				TOTALE LOTTO 1		344,23		€ 344.300,00
							regolarizzazione catastale	€ 2.300,00
							regolarizzazione edilizia	€ 11.000,00
							dep. Procedura -7%	€ 24.101,00
							Valore a corpo	€ 306.899,00
							Base d'Asta arrotondato Lotto 1	€ 307.000,00

LOTTO 2								
Corpo	Sub.	Destinazione	Parametro	Sup. lorda di pavimento (mq)	Coefficiente	Superficie ponderata	Euro/mq	Valore di mercato complessivo
Unico	15	Ufficio P2	sup.lorda reale	143,10	1,00	143,10	1.000,00	143.100,00
Unico	15	Cantina PS1	sup.lorda reale	15,00	0,30	4,50	1.000,00	4.500,00
			Sup. lorda reale	158,10		147,60		€ 147.600,00
			TOTALE LOTTO 2	158,10		147,60		€ 147.600,00
						regolarizzazione catastale		€ 1.000,00
						regolarizzazione edilizia		€ 6.400,00
						dep. Procedura -7%		€ 10.332,00
						Valore a corpo		€ 129.868,00
						Base d'Asta arrotondato Lotto 2		€ 130.000,00

11.4. Valutazione complessiva:

La valutazione sopra indicata tiene conto dei seguenti aspetti:

- Si è applicata una riduzione del valore del 7% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, eventuali spese condominiali inavase, ulteriori irregolarità edilizie/catastali non rilevate, e per assenza di garanzia per vizi del bene venduto, per difficile accesso al credito, per rimborso forfetario di eventuali spese non previste, per vincoli e oneri giuridici non eliminabili, e per l'immediatezza della vendita giudiziaria;
- Al fine di regolarizzare le difformità rilevate in fase di sopralluogo rispetto alla disamina dei documenti edilizio/catastali in atti, si è decurtata la somma di 13.300 euro per il Lotto 1 e 7.400 € per il Lotto 2;
- Per il lotto 2 si ipotizza la stima dell'immobile in libero mercato senza contratto di "rent to by" in corso

Alla luce delle considerazioni sopra evidenziate il sottoscritto può affermare che il valore di mercato dell'Unità Immobiliare in esame alla data del 03/09/2025 è:

Lotto 1 – Subalterni 17 e 18

- **Euro 307.000,00 (euro trecentosettemila,00)**

Lotto 2 – Subalterno 15

- **Euro 130.000,00 (euro centrentamila,00)**

Il valore di perizia indicato tiene conto che la proprietà immobiliare in esame venga venduta a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con azioni, usi, diritti, servitù attive e passive, apparenti e non, accessioni e pertinenze relative, **libera da vincoli, assegnazioni e pesi ed ipoteche**, con costi di adeguamento/ripristino stato dei luoghi a carico di chi compra.

Quanto sopra è in grado di riferire lo scrivente in merito ed in evasione all'incarico ricevuto, dichiarandosi a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti od integrazioni alla presente.

ALLEGATI:

- 1 - inquadramento territoriale
- 2 - documentazione fotografica
- 3 - estratto di mappa
- 4 - visure catastali
- 5 - scheda catastale
- 6 - fotocopia frontespizio pratiche edilizie
- 7- riparto spese condominiali
- 8- Ape

Distinti saluti

Savigliano li 11/10/2025

Il Tecnico
Geometra Giorgio Ariaudo

