

TRIBUNALE DI CUNEO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Sorasio Alessandro, nell' **Esecuzione Immobiliare 113/2025 del R.G.E.**

promossa da

[REDACTED]

contro

[REDACTED]



SOMMARIO

Incarico	6
Premessa	6
Lotto 1	7
Descrizione	7
Completezza documentazione ex art. 567	7
Titolarità	7
Confini	8
Consistenza	8
Cronistoria Dati Catastali	8
Dati Catastali	10
Stato conservativo	10
Parti Comuni	10
Servitù, censo, livello, usi civici	11
Caratteristiche costruttive prevalenti	11
Stato di occupazione	11
Provenienze Ventennali	11
Formalità pregiudizievoli	13
Normativa urbanistica	14
Regolarità edilizia	15
Vincoli od oneri condominiali	16
Lotto 2	17
Descrizione	17
Completezza documentazione ex art. 567	17
Titolarità	17
Confini	18
Consistenza	18
Cronistoria Dati Catastali	18
Dati Catastali	19
Precisazioni	19
Stato conservativo	20
Parti Comuni	20
Servitù, censo, livello, usi civici	20
Caratteristiche costruttive prevalenti	20
Stato di occupazione	20
Provenienze Ventennali	20
Formalità pregiudizievoli	22
Normativa urbanistica	23

Regolarità edilizia	24
Vincoli od oneri condominiali	24
Lotto 3.....	25
Descrizione.....	25
Completezza documentazione ex art. 567	25
Titolarità.....	25
Confini	26
Consistenza.....	26
Cronistoria Dati Catastali	26
Dati Catastali	27
Precisazioni	27
Stato conservativo	28
Parti Comuni.....	28
Servitù, censo, livello, usi civici	28
Caratteristiche costruttive prevalenti	28
Stato di occupazione	28
Provenienze Ventennali	28
Formalità pregiudizievoli	30
Normativa urbanistica	31
Regolarità edilizia	32
Vincoli od oneri condominiali	32
Lotto 4.....	33
Descrizione.....	33
Completezza documentazione ex art. 567	33
Titolarità.....	33
Confini	33
Consistenza.....	34
Cronistoria Dati Catastali	34
Dati Catastali	35
Stato conservativo	35
Parti Comuni.....	35
Servitù, censo, livello, usi civici	35
Caratteristiche costruttive prevalenti	35
Stato di occupazione	36
Provenienze Ventennali	36
Formalità pregiudizievoli	37
Normativa urbanistica	38
Regolarità edilizia	38



Vincoli od oneri condominiali	39
Lotto 5.....	40
Descrizione.....	40
Completezza documentazione ex art. 567	40
Titolarità.....	40
Confini	41
Consistenza.....	41
Cronistoria Dati Catastali	41
Dati Catastali	42
Stato conservativo	42
Parti Comuni.....	42
Servitù, censo, livello, usi civici	42
Caratteristiche costruttive prevalenti	43
Stato di occupazione	43
Provenienze Ventennali	43
Formalità pregiudizievoli	44
Normativa urbanistica	45
Regolarità edilizia	45
Vincoli od oneri condominiali	47
Stima / Formazione lotti.....	48
Lotto 1	48
Lotto 2	49
Lotto 3	50
Lotto 4	52
Lotto 5	53
Riepilogo bando d'asta.....	56
Lotto 1	56
Lotto 2	56
Lotto 3	57
Lotto 4	57
Lotto 5	58
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 113/2025 del R.G.E.....	59
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 126.735,76	59
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 15.913,70	59
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 22.236,00	60
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 6.606,28	60
Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 12.576,20	61
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	62



Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Scarnafigi (CN) - via Principe Amedeo 37.....	62
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Scarnafigi (CN) - via Principe Amedeo 31.....	63
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Scarnafigi (CN) - via Principe Amedeo snc.....	64
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Scarnafigi (CN) - via Principe Amedeo 33.....	64
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Scarnafigi (CN) - via Principe Amedeo snc.....	65

All'udienza del 27/10/2025, il sottoscritto Geom. Sorasio Alessandro, con studio in Piazza del Popolo, 42 - 12038 - Savigliano (CN), email studiosorasio@gmail.com, PEC alessandro.sorasio@geopec.it, Tel. 3348786070, Fax 0172 370883, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/10/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Scarnafigi (CN) - via Principe Amedeo 37
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Scarnafigi (CN) - via Principe Amedeo 31
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Scarnafigi (CN) - via Principe Amedeo snc
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Scarnafigi (CN) - via Principe Amedeo 33
- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Scarnafigi (CN) - via Principe Amedeo snc



LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Scarnafigi (CN) - via Principe Amedeo 37

DESCRIZIONE

Trattasi di appartamento ubicato al civico 37 di via Principe Amedeo presso il Comune di Scarnafigi (CN) e così composto:

Piano Terreno: ingresso da via pubblica su vano scala, locale di deposito, disimpegno, bagno, disimpegno in sottoscala, locale cantina comunicante con locale autorimessa adiacente.

Piano Primo: arrivo al piano da scala interna privata ed affaccio su sala, cucina, soggiorno, bagno, oltre a tre balconi, due dei quali fruibili dal soggiorno ed il restante accessibile dalla sala, aventi rispettivi affacci su lati est ed ovest.

Piano Secondo: arrivo al piano da scala interna privata ed affaccio su locale disimpegno, camera, cabina armadi, bagno, locale sottotetto non abitabile con ripostiglio interno annesso. I piani in analisi registrano altezze nette interne variabili per le quali si rimanda allo specifico allegato di perizia inerente il rilievo del lotto in esame.

Completa il lotto in analisi il locale autorimessa al piano terreno, annesso all'abitazione per mezzo di collegamento diretto con il locale cantina.

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, comma 2 c.p.c., risulterebbe essere completa, con le eventuali precisazioni indicate dallo scrivente in seguito alle risultanze sopravvenute a sopralluogo compiuto.

TITOLARITÀ

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Nord: foglio 21, particella 99;
Est: via Principe Amedeo;
Sud: foglio 21, particella 96;
Ovest: foglio 21, particella 94;

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
abitazione	103,50 mq	130,65 mq	1	130,65 mq	varie	1 e 2
locali accessori	32,55 mq	52,09 mq	0,50	26,05 mq	varie	T
cantina	18,31 mq	22,77 mq	0,20	4,55 mq	2,42 m	T
balconi	21,86 mq	23,13 mq	0,25	5,78 mq	--	1 e 2
sottotetto non abitabile e ripostiglio annesso	27,10 mq	34,08 mq	0,20	6,82 mq	varie	2
autorimessa	14,66 mq	18,78 mq	0,40	7,51 mq	2,45 m	T
Totale superficie convenzionale:				181,36 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				181,36 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

I beni in analisi non risultano essere comodamente divisibili in natura. Analizzati gli immobili in esame nello stato di fatto, viste le pertinenze annesse ed il contesto di sviluppo all'interno di fabbricato composto da molteplici beni immobili, si ritiene sconsigliata una azione di eventuale divisione immobiliare, quanto meno non consigliabile se non attraverso una forte esposizione economica volta al recupero delle porzioni al piano terreno ai fini abitativi, allo scopo di creare almeno due unità funzionalmente indipendenti.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Da ANTE VENTENNIO al 14/03/2009		Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 95, Sub. 6 Categoria C6 Cl.3, Cons. 14 mq

Da ANTE VENTENNIO al 14/03/2009		Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 95, Sub. 5 Categoria A3 Cl.U, Cons. 6,5 vani
Dal 14/03/2009 al 07/10/2015		Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 95, Sub. 6 Categoria C6 Cl.3, Cons. 14 mq
Dal 14/03/2009 al 07/10/2015		Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 95, Sub. 5 Categoria A3 Cl.U, Cons. 6,5 vani
Dal 07/10/2015 ad OGGI		Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 95, Sub. 5 Categoria A3 Cl.U, Cons. 6,5 vani Rendita € 258,49 Piano T-1-2
Dal 07/10/2015 ad OGGI		Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 95, Sub. 6 Categoria C6 Cl.3, Cons. 14 mq Rendita € 29,64 Piano T

CATASTO FABBRICATI di Scarnafigi (CN), foglio 21, particella 95, sub. 5 (abitazione) e sub. 6 (autorimessa).

Dati derivanti da:

- * Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94);
- * VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22/03/2002 Pratica n. 101674 in atti dal 22/03/2002 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 3102.1/2002). Annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94);
- * Atto del 07/10/2015 Pubblico ufficiale MARTINELLI MASSIMO Sede CUNEO (CN) Repertorio n. 191367 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 4881.1/2015 Reparto PI di SALUZZO in atti dal 21/10/2015;
- * DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 14/03/2009 - UU Sede SALUZZO (CN) Registrazione Volume 9990 n. 201 registrato in data 11/03/2010 - Voltura n. 5639.1/2010 - Pratica n. CN0085086 in atti dal 11/03/2010;
- * VARIAZIONE del 22/03/2001 Pratica n. 95791 in atti dal 22/03/2001 FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 2039.1/2001);

* DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 28/06/1997 - UR Sede SALUZZO (CN)
Registrazione Volume 657 n. 63 registrato in data 26/11/1997 - [REDACTED] Voltura n.
13869.1/1997 - Pratica n. CN0146781 in atti dal 24/05/2004;

Si precisa che i beni immobili di cui al Foglio 21, Particella 95, Subalterni 5-6 derivano dagli immobili di cui al Foglio 21 Particella 95 Subalterno 1; Foglio 21 Particella 95 Subalterno 2; Foglio 21 Particella 95 Subalterno 3; Foglio 21 Particella 95 Subalterno 4;

Il tutto come meglio evidenziato all'interno della documentazione catastale allegata alla seguente perizia.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	21	95	5		A3	U	6,5 vani		258,49 €	T-1-2	
	21	95	6		C6	3	14 mq		29,64 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'immobile che compone il Lotto di stima in analisi presenta difformità tali da determinare un atto di aggiornamento catastale, qui di seguito riassunto:

* Abitazione piani primo e secondo: mancata corretta perimetrazione dei balconi aggettanti sui lati est ed ovest;

* Abitazione: altezze nette interne difformi rispetto a quanto rilevato in sito;

* Autorimessa: tamponamento di accesso all'autorimessa da strada, ovvero chiusura del varco carraio di ingresso;

La regolarizzazione è concessa per mezzo di atto di aggiornamento catastale, ovvero variazioni finalizzate alla correzione grafica ed aggiornamenti di rendita. Relativamente ai costi si stimano: € 1.500,00 per prestazioni professionali in ambito di aggiornamento catastale; € 140,00 (70 € cad.) di diritti di segreteria catastali per l'aggiornamento planimetrico. Onorari professionali da considerarsi al netto di iva dovuta per legge ed imposte professionali;

STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava essere in buono stato conservativo, ovvero non soggetto ad imminente intervento di manutenzione interna.

PARTI COMUNI

Sulla base della documentazione catastale, analizzato il contesto di sviluppo ed a seguito di analisi degli atti di provenienza, è possibile affermare che l'immobile, inserito all'interno di un fabbricato "plurifamiliare",

risulta avere in dotazione parti comuni quali corte interna.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sulla base della documentazione catastale ed a seguito di analisi degli atti di provenienza, visionato il bene immobile in esame ed il contesto in cui trova inserimento, è possibile affermare che siano attive servitù volte a garantire il passaggio, per l'accesso alle proprietà aventi diritto, presso l'interno cortile sviluppato sui mappali 95, 96 e 97 del foglio 21.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto di pignoramento si presenta in buone condizioni generali, ovvero medio/alto stato di conservazione. L'unità immobiliare presenta un impianto elettrico comune apparentemente accettabile, ma datato e soggetto a consigliata verifica/manutenzione e messa in sicurezza. L'impianto di riscaldamento risulta essere autonomo e composto da generatore di calore a gas metano, fruito anche per la produzione di acqua calda sanitaria. Tale caldaia, alla data di sopralluogo, risultava essere priva di manutenzione dovuta certificazione in libretto impianto. Serramenti esterni in legno e vetro doppio in sufficiente stato conservativo, pavimento in piastrelle tipo grès porcellanato in buono stato conservativo. Autorimessa in medio stato conservativo.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava essere occupato dal [REDACTED], titolare di contratto di locazione non rinnovato e scaduto in data 30/06/2025. L'attuale inquilino occupa il bene immobile in analisi per sé e per il proprio nucleo familiare e risulta essere consapevole della risoluzione del contratto di locazione che lo vede parte attiva dello stesso.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Da ANTE VENETNNIO al 14/03/2009	[REDACTED]	dichiarazione di successione in morte di Ceirano Antonio			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			28/06/1997		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Saluzzo	21/02/1998	1126	915
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ufficio del Registro di Saluzzo		63	657

Dal 14/03/2009 al 07/10/2015		dichiarazione di successione in morte di Bussi Lucia			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			14/03/2009		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Saluzzo	13/04/2010	2528	1939
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ufficio del Registro di Saluzzo	11/03/2010	201	9990/10
		atto di compravendita			
Dal 07/10/2015 ad OGGI		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Massimo Martinelli	07/10/2025	191367	39805
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		conservatoria di Saluzzo	21/10/2015	6127	4881
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ufficio del registro di Cuneo	20/10/2015	8721	serie 1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

in ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso in esame, alla data del 04 febbraio 2026, si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

* [REDACTED]
[REDACTED], atto rogito dott. MARTINELLI Massimo, notaio in Cuneo, in data 07 ottobre 2015, rep. n. 191367/39805, trascritto in data 21 ottobre 2015 ai n.ri 6127/4881;

* [REDACTED]
[REDACTED] deceduto il 28 giugno 1997, dichiarazione di successione presentata all'ufficio del registro di Saluzzo in data 26 novembre 1997, al n. 63 volume 657, trascritta in data 21 febbraio 1998 ai

n.ri 1126/915, accettazione di eredità trascritta in data 23 giugno 2015 ai n.ri 3830/3110 (scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal dott. MARTINELLI Massimo, notaio in Cuneo, in data 10 giugno 2015, rep. n. 190826/39428); [REDACTED]

[REDACTED] deceduta il 14 marzo 2009, dichiarazione di successione presentata all'ufficio del registro di Saluzzo in data 11 marzo 2010, al n. 201 volume 9990/10, trascritta in data 13 aprile 2010 ai n.ri 2528/1939, accettazione di eredità trascritta in data 23 giugno 2015 ai n.ri 3831/3111 (scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal dott. MARTINELLI Massimo, notaio in Cuneo, in data 10 giugno 2015, rep. n. 190826/39428);

* [REDACTED] atto a rogito dott. BONANNO Carlo, notaio in Saluzzo (CN) in data 26 febbraio 1988, rep. n. 26135/6274, trascritto in data 25 marzo 1988 ai n.ri 1650/1319;

* [REDACTED] deceduto il 28 giugno 1997, dichiarazione di successione presentata all'ufficio del registro di Saluzzo in data 26 novembre 1997, al n. 63 volume 657, trascritta in data 21 febbraio 1998 ai n.ri 1126/915, accettazione di eredità trascritta in data 23 giugno 2015 ai n.ri 3830/3110 (scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal dott. MARTINELLI Massimo, notaio in Cuneo, in data 10 giugno 2015, rep. n. 190826/39428);

Si dichiara che risulta essere osservata la continuità delle trascrizioni di cui all'art. 2650 c.c.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ufficio di Saluzzo aggiornate al 04/02/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Saluzzo il 21/10/2015

Reg. gen. 6129 - Reg. part. 735

Quota: 1/1

Importo: € 207.250,00

[REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 140.000,00

Spese: € 58.010,00

Interessi: € 9.240,00

Percentuale interessi: 2,20 %

Rogante: Notaio MARTINELLI Massimo

Data: 07/10/2015

N° repertorio: 191368

N° raccolta: 39806

Note: iscrizione gravante sul bene immobile sito nel **Comune di Scarnafigi (CN), censito al NCEU foglio 21, particella 95, sub. 5 e 6,** [REDACTED]

[REDACTED]

• **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Saluzzo il 17/04/2025

Reg. gen. 2799 - Reg. part. 303

Quota: 1/1

Importo: € 120.000,00

[REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 102.786,74

Rogante: Tribunale di Torino

Data: 14/04/2025

N° repertorio: 2317

N° raccolta: 2025

Note: iscrizione gravante sul bene immobile sito nel **Comune di Scarnafigi (CN), censito al NCEU foglio 21, particella 95, sub. 5 e 6,** [REDACTED]

[REDACTED]

Trascrizioni

• **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Saluzzo il 18/09/2025

Reg. gen. 6536 - Reg. part. 5280

Quota: 1/1

[REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Note: Trascrizione gravante sul bene immobile sito nel **Comune di Scarnafigi (CN), censito al NCEU foglio 21, particella 95, sub. 5 e 6,** [REDACTED]

[REDACTED]

Oneri di cancellazione

Da definire in sede di cancellazione. Dalla Certificazione/visura Storica Ipotecaria/catastale presente agli atti (alle quali si rimanda per ogni eventuale ulteriore specificazione o precisazione di dettaglio in merito), si possono evincere le sopraelencate seguenti formalità pregiudizievoli sino alla data del pignoramento.

NORMATIVA URBANISTICA

Il Comune di Scarnafigi è dotato di Regolamento Edilizio Comunale approvato con D.C.C. in data 18/06/2018 n. 18, attuazione D.C.R. 28/11/2017, n. 247-45856. Recepimento dell'intesa tra il Governo, le regioni e i comuni concernente l'adozione del regolamento edilizio tipo ai sensi dell'art. 4, comma 1 sexies, D.P.R. 6/6/2001, n. 380 e s.m. ed i. e approvazione del nuovo regolamento edilizio tipo regionale (B.U.R. 4/1/2018, n. 1 supplemento n. 2).

Si dichiara che i beni immobili in oggetto ricadono in area definita da PRGC "R2 - Area a capacità insediativa esaurita R2.2 - Art.16, Tab.R2.2.

Vincoli:

* C - area soggetta a fascia di rispetto fluviale "C" ai sensi della Legge 18/05/89 n. 183;

* PGRA - L - RARA - Probabilità di alluvione scarsa (Tr.500 anni);
Per ulteriori specifiche si rimanda alla documentazione urbanistica allegata (estratto di PRGC - cartografica, estratto di Norme Tecniche di Attuazione NTA).

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

A seguito di richiesta di accesso agli atti amministrativi presentata all'ufficio tecnico del Comune di Scarnafigi (CN) in data 27/11/2025, prot. n. 4935/2025, è emerso che il fabbricato presso il quale trovano ubicazione le unità immobiliari costituenti il lotto in analisi è stato edificato in data anteriore al 01 settembre 1967. Successivamente sono stati rilasciati i seguenti titoli edilizi:

- * licenza di costruzione n. 7/1971 del 12/07/1971 (partica edilizia 53/4/1971) per copertura di terrazzo;
- * concessione edilizia a titolo oneroso prot. 1997/00797 del 1° aprile 1997 - pratica 1997/24 per ristrutturazione fabbricato ad uso civile abitazione (provvedimento 1997/927 del 13 giugno 1997);
- * variante alla suddetta concessione edilizia onerosa numero 1997/927 - prot. 1998/01968 del 10 settembre 1998 pratica 1998/58;
- * provvedimento numero 1998/1012 del 9 marzo 1999 per ristrutturazione fabbricato ad uso civile abitazione;
- * certificato di Abitabilità n. 1997/24 (ex 14/08-97) - n. 1998/58;
- * autorizzazione edilizia prot. 2001/01703 del 12 giugno 2001 prat.2001/50 per posa tende da sole al fabbricato di civile abitazione (provvedimento numero 2001/1195 del 9 agosto 2001);

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 costituente il Lotto di stima in analisi presenta difformità edilizie tali da determinare un intervento di denuncia in sanatoria e, in parte, di ripristino dello stato legittimo originario, così come qui di seguito riassunto:

- * Abitazione: quote nette interne legittimate in difformità al rilievo eseguito in sito;
- * Abitazione: altezze nette interne legittimate in difformità al rilievo eseguito in sito;
- * Abitazione piano sottotetto: locale sottotetto legittimato come "non abitabile", ma attualmente fruito come camera da letto, provvisto di impianto di riscaldamento ed elettrico;
- * Abitazione piano primo: difformità nell'ambito della realizzazione del balcone con affaccio su interno corte (lato ovest) rispetto allo stato legittimato;
- * Cantina: locale cantina attualmente fruita come camera da letto, provvista di impianto di riscaldamento ed elettrico;
- * Autorimessa: tamponamento da interno di accesso carraio al locale autorimessa, finalizzato alla creazione di un locale da annesso alla porzione abitativa (tipo tavernetta);

La regolarizzazione è concessa attraverso l'applicazione dell'art. 36-bis del D.P.R. n. 380 del 2001 e s.m.i., ovvero istanza di "Segnalazione Certificata di Inizio Attività in Sanatoria (SCIA in Sanatoria)". In sede di presentazione della succitata istanza sarà facoltà dell'ufficio tecnico competente richiedere le comunque sempre consigliate dichiarazioni di conformità inerenti l'impianto elettrico, termico e idrico, ovvero, in caso di mancata dichiarazione di conformità già rilasciata in passato sarà necessario incaricare tecnici specializzati o emettere dichiarazione di rispondenza (DIRI). Interpellato l'Ufficio Tecnico del Comune di Scarnafigi è stata ipotizzata la suddetta istanza edilizia in sanatoria finalizzata alla regolarizzazione del bene immobile in oggetto. L'ufficio medesimo interrogato si riserva, tuttavia, di rivedere lo specifico caso in sede di presentazione istanza, allo scopo di confermare quanto rilasciato in forma di indicazioni tecniche. Relativamente ai costi si stimano: € 5.164,00 per sanzione amministrativa (art. art. 36-bis, comma 5, lett. b) del D.P.R. n. 380 del 2001); € 150,00 per diritti di segreteria in ambito di invio istanza in sanatoria; € 5.500,00 per prestazioni professionali in ambito di istanza edilizia in sanatoria; € 1.300,00 per le dichiarazioni di rispondenza impianti, € 2.500,00 per dichiarazione di non rilevanza strutturale a firma di professionista abilitato; € 5.000,00 per la rimozione di impianti presso il locale sottotetto e cantina, questi considerati non abitabili, dunque non sanabili ai fini abitativi, ma soggetti a ripristino del loro stato originario. Onorari professionali da considerarsi al netto di iva dovuta per legge ed imposte professionali;

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Nonostante l'immobile oggetto di stima sia inserito all'interno di un contesto di pluriproprietà, non sono presenti vincoli ed oneri condominiali, giusta mancata costituzione di condominio ai fini fiscali, dunque omessa nomina di amministratore pro tempore.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Scarnafigi (CN) - via Principe Amedeo 31

DESCRIZIONE

Trattasi di abitazione fruita come locale di deposito, ubicata al civico 31 di via Principe Amedeo presso il Comune di Scarnafigi (CN) e così composta:

Piano Terreno: ingresso presso unico locale attualmente fruito come ricovero attrezzi e materiali di vario genere.

Il piano in analisi registra altezze nette interne variabili fra 260 e 250 cm.

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, comma 2 c.p.c., risulterebbe essere completa, con le eventuali precisazioni indicate dallo scrivente in seguito alle risultanze sopravvenute a sopralluogo compiuto.

TITOLARITÀ

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

[REDACTED]

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

[REDACTED]

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Nord: foglio 21, particella 96;
Est: via Principe Amedeo;
Sud: foglio 21, particella 83;
Ovest: foglio 21, particella 85;

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
abitazione/deposito	21,81 mq	34,04 mq	1	34,04 mq	2,53 m	T
Totale superficie convenzionale:				34,04 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				34,04 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

il bene in analisi non risulta essere comodamente divisibili in natura. Analizzato l'immobile in esame nello stato di fatto, registrate le ridotte dimensioni, visto contesto di sviluppo all'interno di fabbricato composto da "pluriproprietà", si ritiene sconsigliata una azione di eventuale divisione immobiliare. Tale area o parte di essa risulta essere censita al NCEU foglio 21, particella 97, sub. 3 (bene comune non censibile).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Da ANTE VENTENNIO al 21/11/2008	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 97, Sub. 1 Categoria A4 Cl.1, Cons. 1,5 vani
Dal 21/11/2008 al 07/01/2013	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 97, Sub. 1 Categoria A4 Cl.1, Cons. 1,5 vani
Dal 07/01/2013 al 19/10/2021	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 97, Sub. 1 Categoria A4 Cl.1, Cons. 1,5 vani
Dal 19/10/2021 ad OGGI	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 97, Sub. 1 Categoria A4 Cl.1, Cons. 1,5 vani Rendita € 26,34 Piano T

CATASTO FABBRICATI di Scarnafigi (CN), foglio 21, particella 97, sub. 1 (abitazione).

Dati derivanti da:

* VARIAZIONE del 07/07/2021 Pratica n. CN0062682 in atti dal 08/07/2021 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI

INTERNI-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 14524.1/2021);

* Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

* VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;

* Impianto meccanografico del 30/06/1987;

* Atto del 19/10/2021 Pubblico ufficiale AMIANTO PAOLO Sede SAVIGLIANO (CN) Repertorio n. 32361 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 6679.1/2021 Reparto PI di SALUZZO in atti dal 27/10/2021;

* DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 07/01/2013 - UR Sede SAVIGLIANO (CN) Registrazione Volume 9990 n. 196 registrato in data 16/05/2013 - [REDACTED]

Voltura n. 12418.1/2013 - Pratica n. CN0133784 in atti dal 12/06/2013;

* DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 21/11/2008 - UR Sede SALUZZO (CN) Registrazione Volume 770 n. 7 registrato in data 28/09/2009 - [REDACTED]

Voltura n. 20232.1/2009 - Pratica n. CN0378153 in atti dal 22/10/2009;

* Impianto meccanografico del 30/06/1987;

Il tutto come meglio evidenziato all'interno della documentazione catastale allegata alla seguente perizia.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	21	97	1		A4	1	1,5 vani		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.

L'immobile che compone il Lotto di stima in analisi non presenta difformità tali da determinare un atto di aggiornamento catastale con contestuale nuova presentazione di planimetria aggiornata.

PRECISAZIONI

come già precisato all'interno del paragrafo di stima del Lotto in analisi si specifica che all'interno dello stesso vie è compreso la quota di comproprietà sulla corte comune di cui al Foglio 21, particella 97, sub. 3, bene comune non censibile ai sub. 1 e 2;

STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava essere in sufficiente stato conservativo, ovvero avente necessità di manutenzione interna.

PARTI COMUNI

Sulla base della documentazione catastale, analizzato il contesto di sviluppo ed a seguito di analisi degli atti di provenienza, è possibile affermare che l'immobile, inserito all'interno di un fabbricato "plurifamiliare", risulta avere in dotazione parti comuni quali corte interna.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sulla base della documentazione catastale ed a seguito di analisi degli atti di provenienza, visionato il bene immobile in esame ed il contesto in cui trova inserimento, è possibile affermare che siano attive servitù volte a garantire il passaggio, per l'accesso alle proprietà aventi diritto, presso l'interno cortile sviluppato sui mappali 95, 96 e 97 del foglio 21.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto di pignoramento si presenta in sufficienti condizioni generali, ovvero basso stato di conservazione. L'unità immobiliare presenta un impianto elettrico comune apparentemente accettabile, ma datato e soggetto a consigliata verifica/manutenzione e messa in sicurezza. Non risulta essere presente alcun impianto di riscaldamento/condizionamento e di produzione di acqua calda sanitaria. Serramenti esterni in legno e vetro singolo soggetti a necessaria manutenzione, pavimento in piastrelle tipo grès porcellanato in sufficiente stato conservativo.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava essere apparentemente occupato da soggetto terzo avente attività artigianale presso l'interno corte. L'immobile in esame viene, infatti, utilizzato come deposito di attrezzi e materiali di vario genere. Le chiavi per l'accesso al predetto locale sono conservate da tale soggetto terzo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Da ANTE VENTENNIO al 21/11/2008		atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giuseppe Giacosa	17/07/1972		
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Saluzzo	01/08/1972	3293	2518
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/11/2008 al 07/01/2013		dichiarazione di successione in morte di CHIAVAZZA Maria o Maria Marta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			21/11/2008		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Saluzzo	05/11/2009	7874	5866
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ufficio del Registro di Saluzzo	28/09/2009	7	770/9
		dichiarazione di successione in morte di RULFO Giuseppe			
Dal 07/01/2013 al 19/10/2021		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			07/01/2013		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Saluzzo	12/08/2013	5487	4291
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ufficio del Registro di Saluzzo	16/05/2013	196	9990/13
Dal 19/10/2021 ad OGGI		atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Paolo Amianto	19/10/2021	32361	20364
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		conservatoria di Saluzzo	27/10/2021	8414	6679
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ufficio del registro di	27/10/2021	23342	serie 1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

in ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso in esame, alla data del 04 febbraio 2026, si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

* [REDACTED], atto rogito dott. AMIANTO Paolo, notaio in Savigliano, in data 19 ottobre 2021, rep. n. 32361/20364, trascritto in data 27 ottobre 2021 ai n.ri 8414/6679;

* [REDACTED] deceduta il 21 novembre 2008, dichiarazione di successione presentata all'ufficio del registro di Saluzzo in data 28 settembre 2009, al n. 7 volume 770/9, trascritta in data 05 novembre 2009 ai n.ri 7874/5866, accettazione di eredità trascritta in data 27 ottobre 2021 ai n.ri 8415/6680 (atto a rogito dott. AMIANTO Paolo, notaio in Savigliano (CN) in data 19 ottobre 2021, rep. n. 32361/20364);

[REDACTED] deceduto il 07 gennaio 2013, dichiarazione di successione presentata all'ufficio del registro di Saluzzo in data 16 maggio 2013, al n. 196 volume 9990/13, trascritta in data 12 agosto 2013 ai n.ri 5487/4291, accettazione di eredità trascritta in data 09 marzo 2015 ai n.ri 1327/1065 (atto a rogito dott. AMIANTO Paolo, notaio in Savigliano (CN) in data 19 febbraio 2015, rep. n. 21330/10779 avente ad oggetto altro immobile non facente parte dell'elenco dei beni pignorati di cui riferimento al seguente elaborato peritale);

* [REDACTED], deceduta il 21 novembre 2008, dichiarazione di successione presentata all'ufficio del registro di Saluzzo in data 28 settembre 2009, al n. 7 volume 770/9, trascritta in data 05 novembre 2009 ai n.ri 7874/5866, accettazione di eredità trascritta in data 27 ottobre 2021 ai n.ri 8415/6680 (atto a rogito dott. AMIANTO Paolo, notaio in Savigliano (CN) in data 19 ottobre 2021, rep. n. 32361/20364);

* [REDACTED], atto a rogito dott. GIACOSA Giuseppe, notaio in Saluzzo (CN) in data 17 luglio 1972, trascritto in data 01 agosto 1972 ai n.ri 3293/2518

Si dichiara che risulta essere osservata la continuità delle trascrizioni di cui all'art. 2650 c.c. Si precisa tuttavia che l'accettazione di eredità a favore di [REDACTED] ha ad oggetto altro immobile non facente parte dell'elenco dei beni pignorati di cui riferimento al seguente elaborato peritale;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ufficio di Saluzzo aggiornate al 04/02/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Saluzzo il 17/04/2025

Reg. gen. 2799 - Reg. part. 303

Quota: 1/1

Importo: € 120.000,00

[REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 102.786,74

Rogante: Tribunale di Torino

Data: 14/04/2025

N° repertorio: 2317

N° raccolta: 2025

Note: iscrizione gravante sul bene immobile sito nel **Comune di Scarnafigi (CN), censito al NCEU foglio 21, particella 97, sub. 1,** [REDACTED]

[REDACTED];

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Saluzzo il 18/09/2025

Reg. gen. 6536 - Reg. part. 5280

Quota: 1/1

[REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Note: Trascrizione gravante sul bene immobile sito nel **Comune di Scarnafigi (CN), censito al NCEU foglio 21, particella 97, sub. 1,** [REDACTED]

[REDACTED];

Oneri di cancellazione

Da definire in sede di cancellazione. Dalla Certificazione/visura Storica Ipotecaria/catastale presente agli atti (alle quali si rimanda per ogni eventuale ulteriore specificazione o precisazione di dettaglio in merito), si possono evincere le sopraelencate seguenti formalità pregiudizievoli sino alla data del pignoramento.

NORMATIVA URBANISTICA

Il Comune di Scarnafigi è dotato di Regolamento Edilizio Comunale approvato con D.C.C. in data 18/06/2018 n. 18, attuazione D.C.R. 28/11/2017, n. 247-45856. Recepimento dell'intesa tra il Governo, le regioni e i comuni concernente l'adozione del regolamento edilizio tipo ai sensi dell'art. 4, comma 1 sexies, D.P.R. 6/6/2001, n. 380 e s.m. ed i. e approvazione del nuovo regolamento edilizio tipo regionale (B.U.R. 4/1/2018, n. 1 supplemento n. 2).

Si dichiara che i beni immobili in oggetto ricadono in area definita da PRGC "R2 - Area a capacità

insediativa esaurita R2.2 - Art.16, Tab.R2.2.

Vincoli:

- * C - area soggetta a fascia di rispetto fluviale "C" ai sensi della Legge 18/05/89 n. 183;
- * PGRA - L - RARA - Probabilità di alluvione scarsa (Tr.500 anni);

Per ulteriori specifiche si rimanda alla documentazione urbanistica allegata (estratto di PRGC - cartografica, estratto di Norme Tecniche di Attuazione NTA).

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta sprovvisto di certificato di agibilità.

A seguito di richiesta di accesso agli atti amministrativi presentata all'ufficio tecnico del Comune di Scarnafigi (CN) in data 27/11/2025, prot. n. 4935/2025, è emerso che il fabbricato presso il quale trovano ubicazione le unità immobiliari costituenti il lotto in analisi è stato edificato in data anteriore al 01 settembre 1967. Successivamente sono stati rilasciati i seguenti titoli edilizi:

- * comunicazione di inizio lavori asseverata in sanatoria n. 22 del 09/07/2021, prot. n. 2691 del 15/07/2021 per regolarizzazione di immobile;

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 costituente il Lotto di stima in analisi appare conforme alla disciplina urbanistica, ovvero coerente con lo stato ultimo legittimo:

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Nonostante l'immobile oggetto di stima sia inserito all'interno di un contesto di pluriproprietà, non sono presenti vincoli ed oneri condominiali, giusta mancata costituzione di condominio ai fini fiscali, dunque omessa nomina di amministratore pro tempore.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Scarnafigi (CN) - via Principe Amedeo snc

DESCRIZIONE

Trattasi di abitazione accessibile da interno corte e così composta:

Piano Primo: arrivo al piano su ballatoio privato ed accesso su locale disimpegno, vano principale ed altro locale disimpegno ove è presente un foro all'interno della soletta di copertura per il raggiungimento del piano superiore attraverso l'impiego di scala a portatile (non presente alla data del sopralluogo, dunque piano secondo considerato inaccessibile), wc esterno fruibile da ballatoio.

Piano Secondo: locale di sgombero in sottotetto, inaccessibile per mancanza di scala fissa di collegamento fra piani.

Il piano primo registra un'altezza netta interna pari a circa 272 cm.

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, comma 2 c.p.c., risulterebbe essere completa, con le eventuali precisazioni indicate dallo scrivente in seguito alle risultanze sopravvenute a sopralluogo compiuto.

TITOLARITÀ

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

[REDACTED]

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

[REDACTED]

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Nord: foglio 21, particella 96;
Est: via Principe Amedeo;
Sud: foglio 21, particella 83;
Ovest: foglio 21, particella 85;

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
abitazione	22,76 mq	33,26 mq	1	33,26 mq	2,72 m	1
sgombero	22,27 mq	33,25 mq	0,20	6,65 mq	2,50 m	2
balconi	13,43 mq	14,10 mq	0,25	3,52 mq	--	1 - 2
wc esterno	0,70 mq	0,86 mq	0,20	0,17 mq	--	1
Totale superficie convenzionale:				43,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				43,60 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

il bene in analisi non risulta essere comodamente divisibili in natura. Analizzato l'immobile in esame nello stato di fatto, registrate le ridotte dimensioni, visto contesto di sviluppo all'interno di fabbricato composto da "pluriproprietà", si ritiene sconveniente una azione di eventuale divisione immobiliare.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Da ANTE VENTENNIO al 21/11/2008	[REDACTED]	Catasto Fabbricati <u>Fg. 21, Part. 97, Sub. 2</u> Categoria A4 Cl.1, Cons. 2,5 vani
Dal 21/11/2008 al 07/01/2013	[REDACTED]	Catasto Fabbricati <u>Fg. 21, Part. 97, Sub. 2</u> Categoria A4 Cl.1, Cons. 2,5 vani
Dal 07/01/2013 al 19/10/2021	[REDACTED]	Catasto Fabbricati <u>Fg. 21, Part. 97, Sub. 2</u> Categoria A4 Cl.1, Cons. 2,5 vani
Dal 19/10/2021 ad OGGI	[REDACTED]	Catasto Fabbricati <u>Fg. 21, Part. 97, Sub. 2</u> Categoria A4 Cl.1, Cons. 2,5 vani Rendita € 43,90

CATASTO FABBRICATI di Scarnafigi (CN), foglio 21, particella 97, sub. 2 (abitazione).

Dati derivanti da:

- * VARIAZIONE del 07/07/2021 Pratica n. CN0062682 in atti dal 08/07/2021 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 14524.1/2021);
- * Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- * VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;
- * Impianto meccanografico del 30/06/1987;
- * Atto del 19/10/2021 Pubblico ufficiale AMIANTO PAOLO Sede SAVIGLIANO (CN) Repertorio n. 32361 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 6679.1/2021 Reparto PI di SALUZZO in atti dal 27/10/2021;
- * DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 07/01/2013 - UR Sede SAVIGLIANO (CN) Registrazione Volume 9990 n. 196 registrato in data 16/05/2013 - [REDACTED] Voltura n. 12418.1/2013 - Pratica n. CN0133784 in atti dal 12/06/2013;
- * DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 21/11/2008 - UR Sede SALUZZO (CN) Registrazione Volume 770 n. 7 registrato in data 28/09/2009 - [REDACTED] Voltura n. 20232.1/2009 - Pratica n. CN0378153 in atti dal 22/10/2009;
- * Impianto meccanografico del 30/06/1987;

Il tutto come meglio evidenziato all'interno della documentazione catastale allegata alla seguente perizia.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	21	97	2		A4	1	2,5 vani		43,9 €	1-2	

Corrispondenza catastale

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

L'immobile che compone il Lotto di stima in analisi non presenta difformità tali da determinare un atto di aggiornamento catastale con contestuale nuova presentazione di planimetria aggiornata.

PRECISAZIONI

come già precisato all'interno del paragrafo di stima del Lotto in analisi si specifica che all'interno dello stesso vie è compreso la quota di comproprietà sulla corte comune di cui al Foglio 21, particella 97, sub. 3, bene comune non censibile ai sub. 1 e 2;

STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava essere in sufficiente stato conservativo, ovvero avente necessità di manutenzione interna.

PARTI COMUNI

Sulla base della documentazione catastale, analizzato il contesto di sviluppo ed a seguito di analisi degli atti di provenienza, è possibile affermare che l'immobile, inserito all'interno di un fabbricato "plurifamiliare", risulta avere in dotazione parti comuni quali corte interna. Tale area o parte di essa risulta essere censita al NCEU foglio 21, particella 97, sub. 3 (bene comune non censibile).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sulla base della documentazione catastale ed a seguito di analisi degli atti di provenienza, visionato il bene immobile in esame ed il contesto in cui trova inserimento, è possibile affermare che siano attive servitù volte a garantire il passaggio, per l'accesso alle proprietà aventi diritto, presso l'interno cortile sviluppato sui mappali 95, 96 e 97 del foglio 21.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto di pignoramento si presenta in sufficienti condizioni generali, ovvero basso stato di conservazione. L'unità immobiliare presenta un impianto elettrico comune apparentemente accettabile, ma datato e soggetto a consigliata verifica/manutenzione e messa in sicurezza. Non risulta essere presente alcun impianto di riscaldamento/condizionamento e di produzione di acqua calda sanitaria. Serramenti esterni in legno e vetro singolo soggetti a necessaria manutenzione, pavimento in piastrelle tipo grès porcellanato in sufficiente stato conservativo.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero
Alla data del sopralluogo l'immobile risultava essere libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Da ANTE VENTENNIO al 21/11/2008		atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giuseppe Giacosa	17/07/1972		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Conservatoria di Saluzzo	01/08/1972	3293	2518
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/11/2008 al 07/01/2013		dichiarazione di successione in morte di CHIAVAZZA Maria o Maria Marta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			21/11/2008		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Saluzzo	05/11/2009	7874	5866
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ufficio del Registro di Saluzzo	28/09/2009	7	770/9
Dal 07/01/2013 al 19/10/2021		dichiarazione di successione in morte di RULFO Giuseppe			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			07/01/2013		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Saluzzo	12/08/2013	5487	4291
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ufficio del Registro di Saluzzo	16/05/2013	196	9990/13
Dal 19/10/2021 ad OGGI		atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Paolo Amianto	19/10/2021	32361	20364
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		conservatoria di Saluzzo	27/10/2021	8414	6679
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ufficio del registro di Cuneo	27/10/2021	23342	serie 1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

in ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso in esame, alla data del 04 febbraio 2026, si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

* [REDACTED], atto rogito dott. AMIANTO Paolo, notaio in Savigliano, in data 19 ottobre 2021, rep. n. 32361/20364, trascritto in data 27 ottobre 2021 ai n.ri 8414/6679;

* [REDACTED], deceduta il 21 novembre 2008, dichiarazione di successione presentata all'ufficio del registro di Saluzzo in data 28 settembre 2009, al n. 7 volume 770/9, trascritta in data 05 novembre 2009 ai n.ri 7874/5866, accettazione di eredità trascritta in data 27 ottobre 2021 ai n.ri 8415/6680 (atto a rogito dott. AMIANTO Paolo, notaio in Savigliano (CN) in data 19 ottobre 2021, rep. n. 32361/20364);

[REDACTED] deceduto il 07 gennaio 2013, dichiarazione di successione presentata all'ufficio del registro di Saluzzo in data 16 maggio 2013, al n. 196 volume 9990/13, trascritta in data 12 agosto 2013 ai n.ri 5487/4291, accettazione di eredità trascritta in data 09 marzo 2015 ai n.ri 1327/1065 (atto a rogito dott. AMIANTO Paolo, notaio in Savigliano (CN) in data 19 febbraio 2015, rep. n. 21330/10779 avente ad oggetto altro immobile non facente parte dell'elenco dei beni pignorati di cui riferimento al seguente elaborato peritale);

* [REDACTED], deceduta il 21 novembre 2008, dichiarazione di successione presentata all'ufficio del registro di Saluzzo in data 28 settembre 2009, al n. 7 volume 770/9, trascritta in data 05 novembre 2009 ai n.ri 7874/5866, accettazione di eredità trascritta in data 27 ottobre 2021 ai n.ri 8415/6680 (atto a rogito dott. AMIANTO Paolo, notaio in Savigliano (CN) in data 19 ottobre 2021, rep. n. 32361/20364);

* [REDACTED], atto a rogito dott. GIACOSA Giuseppe, notaio in Saluzzo (CN) in data 17 luglio 1972, trascritto in data 01 agosto 1972 ai n.ri 3293/2518

Si dichiara che risulta essere osservata la continuità delle trascrizioni di cui all'art. 2650 c.c. Si precisa tuttavia che l'accettazione di eredità a favore di [REDACTED] ha ad oggetto altro immobile non facente parte dell'elenco dei beni pignorati di cui riferimento al seguente elaborato peritale;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ufficio di Saluzzo aggiornate al 04/02/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Saluzzo il 17/04/2025

Reg. gen. 2799 - Reg. part. 303

Quota: 1/1

Importo: € 120.000,00

[REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 102.786,74

Rogante: Tribunale di Torino

Data: 14/04/2025

N° repertorio: 2317

N° raccolta: 2025

Note: iscrizione gravante sul bene immobile sito nel **Comune di Scarnafigi (CN), censito al NCEU foglio 21, particella 97, sub. 2,** [REDACTED]

[REDACTED];

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Saluzzo il 18/09/2025

Reg. gen. 6536 - Reg. part. 5280

Quota: 1/1

[REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Note: Trascrizione gravante sul bene immobile sito nel **Comune di Scarnafigi (CN), censito al NCEU foglio 21, particella 97, sub. 2,** [REDACTED]

[REDACTED];

Oneri di cancellazione

Da definire in sede di cancellazione. Dalla Certificazione/visura Storica Ipotecaria/catastale presente agli atti (alle quali si rimanda per ogni eventuale ulteriore specificazione o precisazione di dettaglio in merito), si possono evincere le sopraelencate seguenti formalità pregiudizievoli sino alla data del pignoramento.

NORMATIVA URBANISTICA

Il Comune di Scarnafigi è dotato di Regolamento Edilizio Comunale approvato con D.C.C. in data 18/06/2018 n. 18, attuazione D.C.R. 28/11/2017, n. 247-45856. Recepimento dell'intesa tra il Governo, le regioni e i comuni concernente l'adozione del regolamento edilizio tipo ai sensi dell'art. 4, comma 1 sexies, D.P.R. 6/6/2001, n. 380 e s.m. ed i. e approvazione del nuovo regolamento edilizio tipo regionale (B.U.R. 4/1/2018, n. 1 supplemento n. 2).

Si dichiara che i beni immobili in oggetto ricadono in area definita da PRGC "R2 - Area a capacità

insediativa esaurita R2.2 - Art.16, Tab.R2.2.

Vincoli:

- * C - area soggetta a fascia di rispetto fluviale "C" ai sensi della Legge 18/05/89 n. 183;
- * PGRA - L - RARA - Probabilità di alluvione scarsa (Tr.500 anni);

Per ulteriori specifiche si rimanda alla documentazione urbanistica allegata (estratto di PRGC - cartografica, estratto di Norme Tecniche di Attuazione NTA).

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta sprovvisto di certificato di agibilità.

A seguito di richiesta di accesso agli atti amministrativi presentata all'ufficio tecnico del Comune di Scarnafigi (CN) in data 27/11/2025, prot. n. 4935/2025, è emerso che il fabbricato presso il quale trovano ubicazione le unità immobiliari costituenti il lotto in analisi è stato edificato in data anteriore al 01 settembre 1967. Successivamente sono stati rilasciati i seguenti titoli edilizi:

- * comunicazione di inizio lavori asseverata in sanatoria n. 22 del 09/07/2021, prot. n. 2691 del 15/07/2021 per regolarizzazione di immobile;

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 costituente il Lotto di stima in analisi appare conforme alla disciplina urbanistica, ovvero coerente con lo stato ultimo legittimo:

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Nonostante l'immobile oggetto di stima sia inserito all'interno di un contesto di pluriproprietà, non sono presenti vincoli ed oneri condominiali, giusta mancata costituzione di condominio ai fini fiscali, dunque omessa nomina di amministratore pro tempore.

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Scarnafigi (CN) - via Principe Amedeo 33

DESCRIZIONE

Trattasi di laboratorio per arti e mestieri posto al civico 33 di via Principe di Piemonte e composto da unico locale bottega posto al piano terreno.

Il piano in analisi registra una altezza netta interna pari a 260 cm circa.

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, comma 2 c.p.c., risulterebbe essere completa, con le eventuali precisazioni indicate dallo scrivente in seguito alle risultanze sopravvenute a sopralluogo compiuto.

TITOLARITÀ

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

[REDACTED]

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

[REDACTED]

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Nord: foglio 21, particella 95;

Est: via Principe Amedeo;

Sud: foglio 21, particella 97;

Ovest: foglio 21, particella 94;

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
bottega	20,49 mq	27,91 mq	1	27,91 mq	2,61 m	T
Totale superficie convenzionale:				27,91 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				27,91 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

il bene in analisi non risulta essere comodamente divisibili in natura. Analizzato l'immobile in esame nello stato di fatto, registrate le ridotte dimensioni, visto contesto di sviluppo all'interno di fabbricato composto da "pluriproprietà", si ritiene sconsigliata una azione di eventuale divisione immobiliare.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Da ANTE VENTENNIO al 07/10/2015	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 96, Sub. 1 Categoria C3 Cl.3, Cons. 20 mq
Dal 19/10/2021 ad OGGI	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 96, Sub. 1 Categoria C3 Cl.3, Cons. 20 mq Rendita € 30,99 Piano T

CATASTO FABBRICATI di Scarnafigi (CN), foglio 21, particella 96, sub. 1 (laboratorio/bottega).

Dati derivanti da:

- * Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- * VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;
- * Impianto meccanografico del 30/06/1987;
- * Atto del 07/10/2015 Pubblico ufficiale MARTINELLI MASSIMO Sede CUNEO (CN) Repertorio n. 191367 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 4882.1/2015 Reparto PI di SALUZZO in atti dal 21/10/2015;
- * Atto del 10/01/2002 Pubblico ufficiale BONANNO C. Sede SALUZZO (CN) Repertorio n. 41199 - UR Sede SALUZZO (CN) Registrazione n. 168 registrato in data 30/01/2002 - COMPRAVENDITA Voltura n. 66108.1/2002 - Pratica n. 156903 in atti dal 09/05/2002;
- * Impianto meccanografico del 30/06/1987;

Il tutto come meglio evidenziato all'interno della documentazione catastale allegata alla seguente perizia.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	21	96	1		C3	3	20 mq		30,99 €	T	

Corrispondenza catastale

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

L'immobile che compone il Lotto di stima in analisi non presenta difformità tali da determinare un atto di aggiornamento catastale con contestuale nuova presentazione di planimetria aggiornata.

STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava essere in sufficiente stato conservativo, ovvero avente necessità di manutenzione interna.

PARTI COMUNI

Sulla base della documentazione catastale, analizzato il contesto di sviluppo ed a seguito di analisi degli atti di provenienza, è possibile affermare che l'immobile, inserito all'interno di un fabbricato "plurifamiliare", risulta avere in dotazione parti comuni quali corte interna.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sulla base della documentazione catastale ed a seguito di analisi degli atti di provenienza, visionato il bene immobile in esame ed il contesto in cui trova inserimento, è possibile affermare che siano attive servitù volte a garantire il passaggio, per l'accesso alle proprietà aventi diritto, presso l'interno cortile sviluppato sui mappali 95, 96 e 97 del foglio 21.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto di pignoramento si presenta in sufficienti condizioni generali, ovvero basso stato di conservazione. L'unità immobiliare presenta un impianto elettrico comune apparentemente accettabile, ma datato e soggetto a consigliata verifica/manutenzione e messa in sicurezza. Non risulta essere presente alcun impianto di riscaldamento/condizionamento e di produzione di acqua calda sanitaria. Serramenti esterni in legno e vetro singolo soggetti a necessaria manutenzione, pavimento composto da piano in battuto di cls.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava essere libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Da ANTE VENTENNIO al 07/10/2015		atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Bonanno Carlo	10/01/2002	41199	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Saluzzo	08/02/2002	927	763
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/06/2015 ad OGGI		atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Martinelli Massimo	07/10/2015	191367	39805
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		conservatoria di Saluzzo	21/10/2015	6128	4882
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ufficio del registro di Cuneo	20/10/2015	8721	serie 1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

in ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso in esame, alla data del 04 febbraio 2026, si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

*

atto rogito dott. MARTINELLI Massino, notaio in Cuneo, in data 07 ottobre 2015, rep. n. 191367/39805, trascritto in data 21 ottobre 2015 ai n.ri 6127/4881;

*

atto a rogito dott. BONANNO Carlo, notaio in Saluzzo (CN) in data 10 gennaio 2002, rep. n. 41199, trascritto in data 08 febbraio 2002 ai n.ri 927/763;

Si dichiara che risulta essere osservata la continuità delle trascrizioni di cui all'art. 2650 c.c.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ufficio di Saluzzo aggiornate al 04/02/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Saluzzo il 17/04/2025

Reg. gen. 2799 - Reg. part. 303

Quota: 1/1

Importo: € 120.000,00

[REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 102.786,74

Rogante: Tribunale di Torino

Data: 14/04/2025

N° repertorio: 2317

N° raccolta: 2025

Note: iscrizione gravante sul bene immobile sito nel **Comune di Scarnafigi (CN), censito al NCEU foglio 21, particella 96, sub. 1,** [REDACTED]

[REDACTED]

Trascrizioni

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Trascritto a Saluzzo il 18/09/2025

Reg. gen. 6536 - Reg. part. 5280

Quota: 1/1

[REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Note: Trascrizione gravante sul bene immobile sito nel **Comune di Scarnafigi (CN), censito al NCEU foglio 21, particella 96, sub. 1,** [REDACTED]

[REDACTED]

Oneri di cancellazione

Da definire in sede di cancellazione. Dalla Certificazione/visura Storica Ipotecaria/catastale presente agli atti (alle quali si rimanda per ogni eventuale ulteriore specificazione o precisazione di dettaglio in merito), si possono evincere le sopraelencate seguenti formalità pregiudizievoli sino alla data del pignoramento.

NORMATIVA URBANISTICA

Il Comune di Scarnafigi è dotato di Regolamento Edilizio Comunale approvato con D.C.C. in data 18/06/2018 n. 18, attuazione D.C.R. 28/11/2017, n. 247-45856. Recepimento dell'intesa tra il Governo, le regioni e i comuni concernente l'adozione del regolamento edilizio tipo ai sensi dell'art. 4, comma 1 sexies, D.P.R. 6/6/2001, n. 380 e s.m. ed i. e approvazione del nuovo regolamento edilizio tipo regionale (B.U.R. 4/1/2018, n. 1 supplemento n. 2).

Si dichiara che i beni immobili in oggetto ricadono in area definita da PRGC "R2 - Area a capacità insediativa esaurita R2.2 - Art.16, Tab.R2.2.

Vincoli:

* C - area soggetta a fascia di rispetto fluviale "C" ai sensi della Legge 18/05/89 n. 183;

* PGRA - L - RARA - Probabilità di alluvione scarsa (Tr.500 anni);

Per ulteriori specifiche si rimanda alla documentazione urbanistica allegata (estratto di PRGC - cartografica, estratto di Norme Tecniche di Attuazione NTA).

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

A seguito di richiesta di accesso agli atti amministrativi presentata all'ufficio tecnico del Comune di Scarnafigi (CN) in data 27/11/2025, prot. n. 4935/2025, è emerso che il fabbricato presso il quale trovano ubicazione le unità immobiliari costituenti il lotto in analisi è stato edificato in data anteriore al 01 settembre 1967. Relativamente al medesimo bene immobile sono stati rilasciati i seguenti titoli edilizi:

* autorizzazione edilizia n. 6/1951 del 02/08/1951 per lavori di modifica al prospetto verso via Principe Amedeo;

* autorizzazione edilizia n. 13/1953 del 07/10/1953 per lavori di rifacimento della facciata verso via Principe Amedeo;

* autorizzazione edilizia n. 3/1962 del 29/03/1962 per apertura di una porta su prospetto prospiciente la traversa di via Principe Amedeo;

* denuncia di inizio attività (DIA) n. 18/01, prot. n. 2699 del 05/10/2001 per lavori di rifacimento del tetto di fabbricato ad uso abitazione;

* concessione edilizia n. 2002/2, prot. n. 27/2002 del 04/01/2002 per ristrutturazione ed adeguamento igienico sanitario di fabbricato ad uso civile abitazione;

- 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 costituente il Lotto di stima in analisi presenta difformità edilizie tali da determinare un intervento di denuncia in sanatoria e, in parte, di ripristino dello stato legittimo originario, così come qui di seguito riassunto:

- * tamponamento apertura per accesso al locale sottoscala;
- * tamponamento di finestra aggettante verso interno corte;
- * traslazione di accesso pedonale da interno cortile;
- * apparenti errori grafici inerenti la rappresentazione dei prospetti su via Principe Amedeo ed interno cortile;

La regolarizzazione è concessa attraverso l'applicazione dell'art. 36-bis del D.P.R. n. 380 del 2001 e s.m.i., ovvero istanza di "Segnalazione Certificata di Inizio Attività in Sanatoria (SCIA in Sanatoria)". In sede di presentazione della succitata istanza sarà facoltà dell'ufficio tecnico competente richiedere le comunque sempre consigliate dichiarazioni di conformità inerenti l'impianto elettrico, termico e idrico, ovvero, in caso di mancata dichiarazione di conformità già rilasciata in passato sarà necessario incaricare tecnici specializzati o emettere dichiarazione di rispondenza (DIRI). Interpellato l'Ufficio Tecnico del Comune di Scarnafigi è stata ipotizzata la suddetta istanza edilizia in sanatoria finalizzata alla regolarizzazione del bene immobile in oggetto. L'ufficio medesimo interrogato si riserva, tuttavia, di rivedere lo specifico caso in sede di presentazione istanza, allo scopo di confermare quanto rilasciato in forma di indicazioni tecniche. Relativamente ai costi si stimano: € 5.164,00 per sanzione amministrativa (art. art. 36-bis, comma 5, lett. b) del D.P.R. n. 380 del 2001); € 150,00 per diritti di segreteria in ambito di invio istanza in sanatoria; € 2.000,00 per prestazioni professionali in ambito di istanza edilizia in sanatoria; € 1.000,00 per le dichiarazioni di rispondenza impianti, € 500,00 per dichiarazione di non rilevanza strutturale a firma di professionista abilitato. Onorari professionali da considerarsi al netto di iva dovuta per legge ed imposte professionali;

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Nonostante l'immobile oggetto di stima sia inserito all'interno di un contesto di pluriproprietà, non sono presenti vincoli ed oneri condominiali, giusta mancata costituzione di condominio ai fini fiscali, dunque omessa nomina di amministratore pro tempore.

LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Scarnafigi (CN) - via Principe Amedeo snc

DESCRIZIONE

Trattasi di abitazione accessibile da scala esterna posizionata in interno cortile presso fabbricato aggettante su via Principe Amedeo e così composta:

Piano Primo: unico locale di sgombero e due balconi, rispettivamente aggettanti su via pubblica ed interno corte;

Piano Secondo: unico locale di sgombero e balcone aggettante su via pubblica;
i due piani risultano collegati fra loro da scala esterna aperta posta su lato nord.

I piani in analisi registrano altezze nette interne pari a 272 cm circa e 235 cm circa, rispettivamente presso il piano primo e secondo.

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, comma 2 c.p.c., risulterebbe essere completa, con le eventuali precisazioni indicate dallo scrivente in seguito alle risultanze sopravvenute a sopralluogo compiuto.

TITOLARITÀ

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

[REDACTED]

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

[REDACTED]

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Nord: foglio 21, particella 95;
Est: via Principe Amedeo;
Sud: foglio 21, particella 97;
Ovest: foglio 21, particella 94;

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
abitazione	47,82 mq	63,71 mq	1	63,71 mq	varie	1-2
balconi	14,54 mq	15,27 mq	0,25	3,82 mq	--	1-2
Totale superficie convenzionale:				67,53 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				67,53 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

il bene in analisi non risulta essere comodamente divisibili in natura. Analizzato l'immobile in esame nello stato di fatto, registrate le ridotte dimensioni, visto contesto di sviluppo all'interno di fabbricato composto da "pluriproprietà", si ritiene sconsigliata una azione di eventuale divisione immobiliare.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Da ANTE VENTENNIO al 07/10/2015	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 96, Sub. 2 Categoria A4 Cl.1, Cons. 2 vani
Dal 19/10/2021 ad OGGI	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 96, Sub. 2 Categoria A4 Cl.1, Cons. 2 vani Rendita € 35,12 Piano 1-2

CATASTO FABBRICATI di Scarnafigi (CN), foglio 21, particella 96, sub. 2 (abitazione).

Dati derivanti da:

- * Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- * VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;
- * Impianto meccanografico del 30/06/1987;
- * Atto del 07/10/2015 Pubblico ufficiale MARTINELLI MASSIMO Sede CUNEO (CN) Repertorio n. 191367 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 4882.1/2015 Reparto PI di SALUZZO in atti dal 21/10/2015;
- * Atto del 10/01/2002 Pubblico ufficiale BONANNO C. Sede SALUZZO (CN) Repertorio n. 41199 - UR Sede SALUZZO (CN) Registrazione n. 168 registrato in data 30/01/2002 - COMPRAVENDITA Voltura n.

66108.1/2002 - Pratica n. 156903 in atti dal 09/05/2002;

* Impianto meccanografico del 30/06/1987;

Il tutto come meglio evidenziato all'interno della documentazione catastale allegata alla seguente perizia.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	21	96	2		A4	1	2 vani		35,12 €	1-2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'immobile che compone il Lotto di stima in analisi presenta difformità tali da determinare un atto di aggiornamento catastale, qui di seguito riassunto:

- * piano primo: ampliamento balcone verso interno cortile;
- * piano secondo: errata rappresentazione del balcone aggettante su via Principe Amedeo;
- * piano secondo: errata rappresentazione del balcone aggettante su interno cortile in quanto non presente;
- * piano secondo: finestra aggettante su interno cortile rimossa, ovvero presenza di foro in facciata;

La regolarizzazione è concessa per mezzo di atto di aggiornamento catastale, ovvero variazioni finalizzate alla correzione grafica ed aggiornamenti di rendita. Relativamente ai costi si stimano: € 1.500,00 per prestazioni professionali in ambito di aggiornamento catastale; € 70,00 di diritti di segreteria catastali per l'aggiornamento planimetrico. Onorari professionali da considerarsi al netto di iva dovuta per legge ed imposte professionali;

STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava essere in sufficiente stato conservativo, ovvero avente necessità di manutenzione interna.

PARTI COMUNI

Sulla base della documentazione catastale, analizzato il contesto di sviluppo ed a seguito di analisi degli atti di provenienza, è possibile affermare che l'immobile, inserito all'interno di un fabbricato "plurifamiliare", risulta avere in dotazione parti comuni quali corte interna.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sulla base della documentazione catastale ed a seguito di analisi degli atti di provenienza, visionato il bene immobile in esame ed il contesto in cui trova inserimento, è possibile affermare che siano attive servitù volte a garantire il passaggio, per l'accesso alle proprietà aventi diritto, presso l'interno cortile sviluppato sui

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto di pignoramento si presenta in sufficienti condizioni generali, ovvero basso stato di conservazione. L'unità immobiliare presenta un impianto elettrico comune apparentemente accettabile, ma datato e soggetto a consigliata verifica/manutenzione e messa in sicurezza. Non risulta essere presente alcun impianto di riscaldamento/condizionamento e di produzione di acqua calda sanitaria. Serramenti esterni in legno e vetro singolo soggetti a necessaria manutenzione, pavimento composto in piastrelle tipo grès porcellanato e cotto, rispettivamente piano primo e secondo, in sufficiente stato conservativo.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava essere libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Da ANTE VENTENNIO al 07/10/2015		atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Bonanno Carlo	10/01/2002	41199	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Saluzzo	08/02/2002	927	763
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/06/2015 ad OGGI		atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Martinelli Massimo	07/10/2015	191367	39805
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		conservatoria di Saluzzo	21/10/2015	6128	4882
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

ASTE GIUDIZIARIE®		ufficio del registro di Cuneo	20/10/2015	8721	serie 1T
----------------------	--	----------------------------------	------------	------	----------

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

in ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso in esame, alla data del 04 febbraio 2026, si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

* [REDACTED]
[REDACTED] atto rogito dott. MARTINELLI Massino, notaio in Cuneo, in data 07 ottobre 2015, rep. n. 191367/39805, trascritto in data 21 ottobre 2015 ai n.ri 6127/4881;

* [REDACTED]
[REDACTED],
atto a rogito dott. BONANNO Carlo, notaio in Saluzzo (CN) in data 10 gennaio 2002, rep. n. 41199, trascritto in data 08 febbraio 2002 ai n.ri 927/763;

Si dichiara che risulta essere osservata la continuità delle trascrizioni di cui all'art. 2650 c.c.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Saluzzo aggiornate al 04/02/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Saluzzo il 17/04/2025

Reg. gen. 2799 - Reg. part. 303

Quota: 1/1

Importo: € 120.000,00

[REDACTED]
[REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 102.786,74

Rogante: Tribunale di Torino

Data: 14/04/2025

N° repertorio: 2317

N° raccolta: 2025

Note: iscrizione gravante sul bene immobile sito nel **Comune di Scarnafigi (CN), censito al NCEU foglio 21, particella 96, sub. 2,** [REDACTED]

Trascrizioni

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Trascritto a Saluzzo il 18/09/2025

Reg. gen. 6536 - Reg. part. 5280

Quota: 1/1

Formalità a carico della procedura

Note: Trascrizione gravante sul bene immobile sito nel **Comune di Scarnafigi (CN)**, censito al **NCEU foglio 21, particella 96, sub. 2,**

Oneri di cancellazione

Da definire in sede di cancellazione. Dalla Certificazione/visura Storica Ipotecaria/catastale presente agli atti (alle quali si rimanda per ogni eventuale ulteriore specificazione o precisazione di dettaglio in merito), si possono evincere le sopraelencate seguenti formalità pregiudizievoli sino alla data del pignoramento.

NORMATIVA URBANISTICA

Il Comune di Scarnafigi è dotato di Regolamento Edilizio Comunale approvato con D.C.C. in data 18/06/2018 n. 18, attuazione D.C.R. 28/11/2017, n. 247-45856. Recepimento dell'intesa tra il Governo, le regioni e i comuni concernente l'adozione del regolamento edilizio tipo ai sensi dell'art. 4, comma 1 sexies, D.P.R. 6/6/2001, n. 380 e s.m. ed i. e approvazione del nuovo regolamento edilizio tipo regionale (B.U.R. 4/1/2018, n. 1 supplemento n. 2).

Si dichiara che i beni immobili in oggetto ricadono in area definita da PRGC "R2 - Area a capacità insediativa esaurita R2.2 - Art.16, Tab.R2.2.

Vincoli:

* C - area soggetta a fascia di rispetto fluviale "C" ai sensi della Legge 18/05/89 n. 183;

* PGRA - L - RARA - Probabilità di alluvione scarsa (Tr.500 anni);

Per ulteriori specifiche si rimanda alla documentazione urbanistica allegata (estratto di PRGC - cartografica, estratto di Norme Tecniche di Attuazione NTA).

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

A seguito di richiesta di accesso agli atti amministrativi presentata all'ufficio tecnico del Comune di Scarnafigi (CN) in data 27/11/2025, prot. n. 4935/2025, è emerso che il fabbricato presso il quale trovano ubicazione le unità immobiliari costituenti il lotto in analisi è stato edificato in data anteriore al 01 settembre 1967. Relativamente al medesimo bene immobile sono stati rilasciati i seguenti titoli edilizi:

* autorizzazione edilizia n. 6/1951 del 02/08/1951 per lavori di modifica al prospetto verso via Principe Amedeo;

- * autorizzazione edilizia n. 13/1953 del 07/10/1953 per lavori di rifacimento della facciata verso via Principe Amedeo;
- * autorizzazione edilizia n. 3/1962 del 29/03/1962 per apertura di una porta su prospetto prospiciente la traversa di via Principe Amedeo;
- * denuncia di inizio attività (DIA) n. 18/01, prot. n. 2699 del 05/10/2001 per lavori di rifacimento del tetto di fabbricato ad uso abitazione;
- * concessione edilizia n. 2002/2, prot. n. 27/2002 del 04/01/2002 per ristrutturazione ed adeguamento igienico sanitario di fabbricato ad uso civile abitazione;

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 costituente il Lotto di stima in analisi presenta difformità edilizie tali da determinare un intervento di denuncia in sanatoria e, in parte, di ripristino dello stato legittimo originario, così come qui di seguito riassunto:

- * Piano Primo: diversa distribuzione degli spazi interni presso unico locale al piano in analisi, ovvero presenza di muratura delimitante il lato nord ove sorge la scala esterna di collegamento fra i piani;
- * Piano Primo: diversa rappresentazione della scala di collegamento fra i piani;
- * Piano Primo: diversa rappresentazione del balcone lato interno cortile;
- * Piano Primo: creazione di varco in muratura per l'accesso alla scala di collegamento fra piani;
- * Piano Secondo: diversa distribuzione degli spazi interni, ovvero mancata realizzazione/demolizione di muratura interna;
- * Piano Secondo: tamponamento finestra con affaccio verso interno cortile;
- * Piano Secondo: rimozione di finestra aggettante su interno cortile;
- * Piano Secondo: mancata realizzazione/demolizione di balcone aggettante su interno cortile;
- * Piano Secondo: diversa rappresentazione di balcone aggettante su via pubblica;
- * Piano Secondo: creazione di varco in corrispondenza dell'arrivo al piano da scala esterna, ovvero collegamento del pianerottolo di arrivo con balcone aggettante su via Principe Amedeo;
- * apparenti errori grafici inerenti la rappresentazione dei prospetti su via Principe Amedeo ed interno cortile;

La regolarizzazione è concessa attraverso l'applicazione dell'art. 36-bis del D.P.R. n. 380 del 2001 e s.m.i., ovvero istanza di "Segnalazione Certificata di Inizio Attività in Sanatoria (SCIA in Sanatoria)". In sede di presentazione della succitata istanza sarà facoltà dell'ufficio tecnico competente richiedere le comunque sempre consigliate dichiarazioni di conformità inerenti l'impianto elettrico, termico e idrico, ovvero, in caso di mancata dichiarazione di conformità già rilasciata in passato sarà necessario incaricare tecnici specializzati o emettere dichiarazione di rispondenza (DIRI). Interpellato l'Ufficio Tecnico del Comune di Scarnafigi è stata ipotizzata la suddetta istanza edilizia in sanatoria finalizzata alla regolarizzazione del bene immobile in oggetto. L'ufficio medesimo interrogato si riserva, tuttavia, di rivedere lo specifico caso in sede di presentazione istanza, allo scopo di confermare quanto rilasciato in forma di indicazioni tecniche. Relativamente ai costi si stimano: € 5.164,00 per sanzione amministrativa (art. art. 36-bis, comma 5, lett. b) del D.P.R. n. 380 del 2001); € 150,00 per diritti di segreteria in ambito di invio istanza in sanatoria; € 4.000,00 per prestazioni professionali in ambito di istanza edilizia in sanatoria; € 1.300,00 per le

dichiarazioni di rispondenza impianti, € 2.500,00 per dichiarazione di non rilevanza strutturale a firma di professionista abilitato. Onorari professionali da considerarsi al netto di iva dovuta per legge ed imposte professionali;

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Nonostante l'immobile oggetto di stima sia inserito all'interno di un contesto di pluriproprietà, non sono presenti vincoli ed oneri condominiali, giusta mancata costituzione di condominio ai fini fiscali, dunque omessa nomina di amministratore pro tempore.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



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.

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

ASTE
GIUDIZIARIE®
LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Scarnafigi (CN) - via Principe Amedeo 37
Trattasi di appartamento ubicato al civico 37 di via Principe Amedeo presso il Comune di Scarnafigi (CN) e così composto: Piano Terreno: ingresso da via pubblica su vano scala, locale di deposito, disimpegno, bagno, disimpegno in sottoscala, locale cantina comunicante con locale autorimessa adiacente. Piano Primo: arrivo al piano da scala interna privata ed affaccio su sala, cucina, soggiorno, bagno, oltre a tre balconi, due dei quali fruibili dal soggiorno ed il restante accessibile dalla sala, aventi rispettivi affacci su lati est ed ovest. Piano Secondo: arrivo al piano da scala interna privata ed affaccio su locale disimpegno, camera, cabina armadi, bagno, locale sottotetto non abitabile con ripostiglio interno annesso. I piani in analisi registrano altezze nette interne variabili per le quali si rimanda allo specifico allegato di perizia inerente il rilievo del lotto in esame. Completa il lotto in analisi il locale autorimessa al piano terreno, annesso all'abitazione per mezzo di collegamento diretto con il locale cantina.
Identificato al catasto Fabbricati - **Fg. 21, Part. 95, Sub. 5**, Categoria A3 - **Fg. 21, Part. 95, Sub. 6**, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 174.105,60

Per la seguente relazione peritale è stato adottato il metodo della stima sintetica, basato sul principio di comparazione che consiste nella determinazione del valore di un'immobile sulla base di prezzi riscontrabili in transizioni di beni aventi equivalenti caratteristiche e ubicati nella medesima zona, ovvero in luoghi limitrofi, venduti in condizioni ordinarie di mercato. Alla luce di quanto sopra esposto sono state, quindi, eseguite indagini di mercato presso la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Saluzzo (CN). Attraverso, dunque, precise ricerche di mercato e sulla personale conoscenza di trattative realmente intercorse su immobili simili, tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima, considerate le condizioni del mercato immobiliare al momento attuale, il sottoscritto perito è venuto nella determinazione di applicare la seguente valutazione: -Abitazione ed autorimessa (sub. 5 e sub. 6): € 960,00 per ogni metro quadrato di superficie commerciale, calcolata al lordo delle murature in piena misura del 100% della sua superficie (50% per muratura confinante con altra proprietà o unità immobiliari), 50% della superficie dei locali accessori all'abitazione siti al piano primo, 20% della superficie interessata dal locale cantina al piano terreno; 25% della superficie interessata dai balconi; 20% della superficie interessata dal locale sottotetto; 40% della superficie interessata da locale autorimessa. Si considera di applicare, dunque comprendere nel valore finale di stima, la quota di incidenza relativa

alle restanti parti comuni indivisibili e separatamente inalienabili dell'intero contesto immobiliare in cui sono ubicate. Per la conformazione dei beni e per facilità di vendita si stabilisce la creazione del singolo lotto in analisi.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Scarnafigi (CN) - via Principe Amedeo 37	181,36 mq	960,00 €/mq	€ 174.105,60	100,00%	€ 174.105,60
Valore di stima:					€ 174.105,60

Valore di stima: € 174.105,60

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
sanzione amministrativa (art. art. 36-bis, comma 5, lett. b) del D.P.R. n. 380 del 2001)	5.164,00	€
diritti di segreteria in ambito di invio istanza in sanatoria	150,00	€
prestazioni professionali in ambito di istanza edilizia in sanatoria	5.500,00	€
dichiarazioni di rispondenza impianti	1.300,00	€
dichiarazione di non rilevanza strutturale a firma di professionista abilitato	2.500,00	€
rimozione di impianti presso il locale sottotetto e cantina	5.000,00	€
prestazioni professionali in ambito di aggiornamento catastale	1.500,00	€
diritti di segreteria catastali per l'aggiornamento planimetrico	140,00	€
riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario	15,00	%

Valore finale di stima: € 126.735,76

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Scarnafigi (CN) - via Principe Amedeo 31
Trattasi di abitazione fruita come locale di deposito, ubicata al civico 31 di via Principe Amedeo presso il Comune di Scarnafigi (CN) e così composta: Piano Terreno: ingresso presso unico locale attualmente fruito come ricovero attrezzi e materiali di vario genere. Il piano in analisi registra altezze nette interne variabili fra 260 e 250 cm.
Identificato al catasto Fabbricati - **Fg. 21, Part. 97, Sub. 1**, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 18.722,00

Per la seguente relazione peritale è stato adottato il metodo della stima sintetica, basato sul principio di comparazione che consiste nella determinazione del valore di un'immobile sulla base di prezzi riscontrabili in transizioni di beni aventi equivalenti caratteristiche e ubicati nella medesima

zona, ovvero in luoghi limitrofi, venduti in condizioni ordinarie di mercato. Alla luce di quanto sopra esposto sono state, quindi, eseguite indagini di mercato presso la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Saluzzo (CN). Attraverso, dunque, precise ricerche di mercato e sulla personale conoscenza di trattative realmente intercorse su immobili simili, tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima, considerate le condizioni del mercato immobiliare al momento attuale, il sottoscritto perito è venuto nella determinazione di applicare la seguente valutazione: -Abitazione: € 550,00 per ogni metro quadrato di superficie commerciale, calcolata al lordo delle murature in piena misura del 100% della sua superficie (50% per muratura confinante con altra proprietà o unità immobiliari). Si considera di applicare, dunque comprendere nel valore finale di stima, la quota di incidenza relativa alle restanti parti comuni indivisibili e separatamente inalienabili dell'intero contesto immobiliare in cui sono ubicate, in particolare la quota di comproprietà sul bene censito al NCEU foglio 21, particella 97, sub. 3 (bene comune non censibile). Per la conformazione dei beni e per facilità di vendita si stabilisce la creazione del singolo lotto in analisi.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Scarnafigi (CN) - via Principe Amedeo 31	34,04 mq	550,00 €/mq	€ 18.722,00	100,00%	€ 18.722,00
Valore di stima:					€ 18.722,00

Valore di stima: € 18.722,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario	15,00	%

Valore finale di stima: € 15.913,70

LOTTO 3

- Bene N° 3 -** Appartamento ubicato a Scarnafigi (CN) - via Principe Amedeo snc
Trattasi di abitazione accessibile da interno corte e così composta: Piano Primo: arrivo al piano su ballatoio privato ed accesso su locale disimpegno, vano principale ed altro locale disimpegno ove è presente un foro all'interno della soletta di copertura per il raggiungimento del piano superiore attraverso l'impiego di scala a portatile (non presente alla data del sopralluogo, dunque piano secondo considerato inaccessibile), wc esterno fruibile da ballatoio. Piano Secondo: locale di sgombero in sottotetto, inaccessibile per mancanza di scala fissa di collegamento fra piani. Il piano primo registra una altezza netta interna pari a circa 272 cm.
Identificato al catasto Fabbricati - **Fg. 21, Part. 97, Sub. 2**, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 26.160,00

Per la seguente relazione peritale è stato adottato il metodo della stima sintetica, basato sul principio di comparazione che consiste nella determinazione del valore di un'immobile sulla base di prezzi riscontrabili in transizioni di beni aventi equivalenti caratteristiche e ubicati nella medesima zona, ovvero in luoghi limitrofi, venduti in condizioni ordinarie di mercato. Alla luce di quanto sopra esposto sono state, quindi, eseguite indagini di mercato presso la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Saluzzo (CN). Attraverso, dunque, precise ricerche di mercato e sulla personale conoscenza di trattative realmente intercorse su immobili simili, tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima, considerate le condizioni del mercato immobiliare al momento attuale, il sottoscritto perito è venuto nella determinazione di applicare la seguente valutazione: -Abitazione: € 600,00 per ogni metro quadrato di superficie commerciale, calcolata al lordo delle murature in piena misura del 100% della sua superficie (50% per muratura confinante con altra proprietà o unità immobiliari), 20% della superficie interessata dal locale sgombero al piano secondo; 25% della superficie interessata dai balconi; 20% della superficie interessata dal wc esterno. Si considera di applicare, dunque comprendere nel valore finale di stima, la quota di incidenza relativa alle restanti parti comuni indivisibili e separatamente inalienabili dell'intero contesto immobiliare in cui sono ubicate, in particolare la quota di comproprietà sul bene censito al NCEU foglio 21, particella 97, sub. 3 (bene comune non censibile). Per la conformazione dei beni e per facilità di vendita si stabilisce la creazione del singolo lotto in analisi.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Scarnafigi (CN) - via Principe Amedeo snc	43,60 mq	600,00 €/mq	€ 26.160,00	100,00%	€ 26.160,00
Valore di stima:					€ 26.160,00

Valore di stima: € 26.160,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario	15,00	%

Valore finale di stima: € 22.236,00

LOTTO 4

- Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Scarnafigi (CN) - via Principe Amedeo 33
Trattasi di laboratorio per arti e mestieri posto al civico 33 di via Principe di Piemonte e composto da unico locale bottega posto al piano terreno. Il piano in analisi registra una altezza netta interna pari a 260 cm circa.

Identificato al catasto Fabbricati - **Fg. 21, Part. 96, Sub. 1**, Categoria C3

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

Valore di stima del bene: € 18.141,50

Per la seguente relazione peritale è stato adottato il metodo della stima sintetica, basato sul principio di comparazione che consiste nella determinazione del valore di un'immobile sulla base di prezzi riscontrabili in transizioni di beni aventi equivalenti caratteristiche e ubicati nella medesima zona, ovvero in luoghi limitrofi, venduti in condizioni ordinarie di mercato. Alla luce di quanto sopra esposto sono state, quindi, eseguite indagini di mercato presso la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Saluzzo (CN). Attraverso, dunque, precise ricerche di mercato e sulla personale conoscenza di trattative realmente intercorse su immobili simili, tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima, considerate le condizioni del mercato immobiliare al momento attuale, il sottoscritto perito è venuto nella determinazione di applicare la seguente valutazione: -Abitazione: € 650,00 per ogni metro quadrato di superficie commerciale, calcolata al lordo delle murature in piena misura del 100% della sua superficie (50% per muratura confinante con altra proprietà o unità immobiliari). Si considera di applicare, dunque comprendere nel valore finale di stima, la quota di incidenza relativa alle restanti parti comuni indivisibili e separatamente inalienabili dell'intero contesto immobiliare in cui sono ubicate. Per la conformazione dei beni e per facilità di vendita si stabilisce la creazione del singolo lotto in analisi.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Appartamento Scarnafigi (CN) - via Principe Amedeo 33	27,91 mq	650,00 €/mq	€ 18.141,50	100,00%	€ 18.141,50
Valore di stima:					€ 18.141,50

Valore di stima: € 18.141,50

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
sanzione amministrativa (art. art. 36-bis, comma 5, lett. b) del D.P.R. n. 380 del 2001)	5.164,00	€
diritti di segreteria in ambito di invio istanza in sanatoria	150,00	€
prestazioni professionali in ambito di istanza edilizia in sanatoria	2.000,00	€
dichiarazioni di rispondenza impianti	1.000,00	€
dichiarazione di non rilevanza strutturale a firma di professionista abilitato	500,00	€
riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario	15,00	%

- Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Scarnafigi (CN) - via Principe Amedeo snc
Trattasi di abitazione accessibile da scala esterna posizionata in interno cortile presso fabbricato aggettante su via Principe Amedeo e così composta: Piano Primo: unico locale di sgombero e due balconi, rispettivamente aggettanti su via pubblica ed interno corte; Piano Secondo: unico locale di sgombero e balcone aggettante su via pubblica; i due piani risultano collegati fra loro da scala esterna aperta posta su lato nord. I piani in analisi registrano altezze nette interne pari a 272 cm circa e 235 cm circa, rispettivamente presso il piano primo e secondo.

Identificato al catasto Fabbricati - **Fg. 21, Part. 96, Sub. 2**, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 27.012,00

Per la seguente relazione peritale è stato adottato il metodo della stima sintetica, basato sul principio di comparazione che consiste nella determinazione del valore di un'immobile sulla base di prezzi riscontrabili in transizioni di beni aventi equivalenti caratteristiche e ubicati nella medesima zona, ovvero in luoghi limitrofi, venduti in condizioni ordinarie di mercato. Alla luce di quanto sopra esposto sono state, quindi, eseguite indagini di mercato presso la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Saluzzo (CN). Attraverso, dunque, precise ricerche di mercato e sulla personale conoscenza di trattative realmente intercorse su immobili simili, tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima, considerate le condizioni del mercato immobiliare al momento attuale, il sottoscritto perito è venuto nella determinazione di applicare la seguente valutazione: -Abitazione: € 400,00 per ogni metro quadrato di superficie commerciale, calcolata al lordo delle murature in piena misura del 100% della sua superficie (50% per muratura confinante con altra proprietà o unità immobiliari), 25% della superficie interessata dai balconi;. Si considera di applicare, dunque comprendere nel valore finale di stima, la quota di incidenza relativa alle restanti parti comuni indivisibili e separatamente inalienabili dell'intero contesto immobiliare in cui sono ubicate. Per la conformazione dei beni e per facilità di vendita si stabilisce la creazione del singolo lotto in analisi.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Appartamento Scarnafigi (CN) - via Principe Amedeo snc	67,53 mq	400,00 €/mq	€ 27.012,00	100,00%	€ 27.012,00
Valore di stima:					€ 27.012,00

Valore di stima: € 27.012,00

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
sanzione amministrativa (art. art. 36-bis, comma 5, lett. b) del D.P.R. n. 380 del 2001)	5.164,00	€

diritti di segreteria in ambito di invio istanza in sanatoria	150,00	€
prestazioni professionali in ambito di istanza edilizia in sanatoria	2.000,00	€
dichiarazioni di rispondenza impianti	1.000,00	€
dichiarazione di non rilevanza strutturale a firma di professionista abilitato	500,00	€
prestazioni professionali in ambito di aggiornamento catastale	1.500,00	€
diritti di segreteria catastali per l'aggiornamento planimetrico	70,00	€
riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario	15,00	%

Valore finale di stima: € 12.576,20

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.

Savigliano, li 10/02/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Sorasio Alessandro

- ✓ Altri allegati - 1. note di trascrizione e certificati ipotecari (Aggiornamento al 04/02/2026)
- ✓ Altri allegati - 2. estratto di mappa catastale
- ✓ Altri allegati - 3. certificati catastali (Aggiornamento al 28/10/2025)
- ✓ Altri allegati - 4. documentazione fotografica
- ✓ Altri allegati - 5. attestati di prestazione energetica (APE)
- ✓ Altri allegati - 6. atti di provenienza
- ✓ Altri allegati - 7. estratti di PRGC e documentazione urbanistica
- ✓ Altri allegati - 8. rilievi scala 1:100
- ✓ Altri allegati - 9. istanze edilizie
- ✓ Altri allegati - 10. allegato riassuntivo A
- ✓ Altri allegati - 11. contratto di locazione scaduto

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Scarnafigi (CN) - via Principe Amedeo 37
Trattasi di appartamento ubicato al civico 37 di via Principe Amedeo presso il Comune di Scarnafigi (CN) e così composto: Piano Terreno: ingresso da via pubblica su vano scala, locale di deposito, disimpegno, bagno, disimpegno in sottoscala, locale cantina comunicante con locale autorimessa adiacente. Piano Primo: arrivo al piano da scala interna privata ed affaccio su sala, cucina, soggiorno, bagno, oltre a tre balconi, due dei quali fruibili dal soggiorno ed il restante accessibile dalla sala, aventi rispettivi affacci su lati est ed ovest. Piano Secondo: arrivo al piano da scala interna privata ed affaccio su locale disimpegno, camera, cabina armadi, bagno, locale sottotetto non abitabile con ripostiglio interno annesso. I piani in analisi registrano altezze nette interne variabili per le quali si rimanda allo specifico allegato di perizia inerente il rilievo del lotto in esame. Completa il lotto in analisi il locale autorimessa al piano terreno, annesso all'abitazione per mezzo di collegamento diretto con il locale cantina.

Identificato al catasto Fabbricati - **Fg. 21, Part. 95, Sub. 5**, Categoria A3 - **Fg. 21, Part. 95, Sub. 6**, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: Il Comune di Scarnafigi è dotato di Regolamento Edilizio Comunale approvato con D.C.C. in data 18/06/2018 n. 18, attuazione D.C.R. 28/11/2017, n. 247-45856. Recepimento dell'intesa tra il Governo, le regioni e i comuni concernente l'adozione del regolamento edilizio tipo ai sensi dell'art. 4, comma 1 sexies, D.P.R. 6/6/2001, n. 380 e s.m. ed i. e approvazione del nuovo regolamento edilizio tipo regionale (B.U.R. 4/1/2018, n. 1 supplemento n. 2). Si dichiara che i beni immobili in oggetto ricadono in area definita da PRGC "R2 - Area a capacità insediativa esaurita R2.2 - Art.16, Tab.R2.2. Vincoli: * C - area soggetta a fascia di rispetto fluviale "C" ai sensi della Legge 18/05/89 n. 183; * PGRA - L - RARA - Probabilità di alluvione scarsa (Tr.500 anni); Per ulteriori specifiche si rimanda alla documentazione urbanistica allegata (estratto di PRGC - cartografica, estratto di Norme Tecniche di Attuazione NTA).

Prezzo base d'asta: € 126.735,76

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Scarnafigi (CN) - via Principe Amedeo 31
Trattasi di abitazione fruita come locale di deposito, ubicata al civico 31 di via Principe Amedeo presso il Comune di Scarnafigi (CN) e così composta: Piano Terreno: ingresso presso unico locale attualmente fruito come ricovero attrezzi e materiali di vario genere. Il piano in analisi registra altezze nette interne variabili fra 260 e 250 cm.

Identificato al catasto Fabbricati - **Fg. 21, Part. 97, Sub. 1**, Categoria A4

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

Destinazione urbanistica: Il Comune di Scarnafigi è dotato di Regolamento Edilizio Comunale approvato con D.C.C. in data 18/06/2018 n. 18, attuazione D.C.R. 28/11/2017, n. 247-45856. Recepimento dell'intesa tra il Governo, le regioni e i comuni concernente l'adozione del regolamento edilizio tipo ai sensi dell'art. 4, comma 1 sexies, D.P.R. 6/6/2001, n. 380 e s.m. ed i. e approvazione del nuovo regolamento edilizio tipo regionale (B.U.R. 4/1/2018, n. 1 supplemento n. 2). Si dichiara che i beni immobili in oggetto ricadono in area definita da PRGC "R2 - Area a capacità insediativa esaurita R2.2 - Art.16, Tab.R2.2. Vincoli: * C - area soggetta a fascia di rispetto fluviale "C" ai sensi della Legge 18/05/89 n. 183; * PGRA - L - RARA - Probabilità di

alluvione scarsa (Tr.500 anni); Per ulteriori specifiche si rimanda alla documentazione urbanistica allegata (estratto di PRGC - cartografica, estratto di Norme Tecniche di Attuazione NTA).

Prezzo base d'asta: € 15.913,70

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Scarnafigi (CN) - via Principe Amedeo snc
Trattasi di abitazione accessibile da interno corte e così composta: Piano Primo: arrivo al piano su ballatoio privato ed accesso su locale disimpegno, vano principale ed altro locale disimpegno ove è presente un foro all'interno della soletta di copertura per il raggiungimento del piano superiore attraverso l'impiego di scala a portatile (non presente alla data del sopralluogo, dunque piano secondo considerato inaccessibile), wc esterno fruibile da ballatoio. Piano Secondo: locale di sgombero in sottotetto, inaccessibile per mancanza di scala fissa di collegamento fra piani. Il piano primo registra una altezza netta interna pari a circa 272 cm.

Identificato al catasto Fabbricati - **Fg. 21, Part. 97, Sub. 2**, Categoria A4

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

Destinazione urbanistica: Il Comune di Scarnafigi è dotato di Regolamento Edilizio Comunale approvato con D.C.C. in data 18/06/2018 n. 18, attuazione D.C.R. 28/11/2017, n. 247-45856. Recepimento dell'intesa tra il Governo, le regioni e i comuni concernente l'adozione del regolamento edilizio tipo ai sensi dell'art. 4, comma 1 sexies, D.P.R. 6/6/2001, n. 380 e s.m. ed i. e approvazione del nuovo regolamento edilizio tipo regionale (B.U.R. 4/1/2018, n. 1 supplemento n. 2). Si dichiara che i beni immobili in oggetto ricadono in area definita da PRGC "R2 - Area a capacità insediativa esaurita R2.2 - Art.16, Tab.R2.2. Vincoli: * C - area soggetta a fascia di rispetto fluviale "C" ai sensi della Legge 18/05/89 n. 183; * PGRA - L - RARA - Probabilità di alluvione scarsa (Tr.500 anni); Per ulteriori specifiche si rimanda alla documentazione urbanistica allegata (estratto di PRGC - cartografica, estratto di Norme Tecniche di Attuazione NTA).

Prezzo base d'asta: € 22.236,00

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Scarnafigi (CN) - via Principe Amedeo 33
Trattasi di laboratorio per arti e mestieri posto al civico 33 di via Principe di Piemonte e composto da unico locale bottega posto al piano terreno. Il piano in analisi registra una altezza netta interna pari a 260 cm circa.

Identificato al catasto Fabbricati - **Fg. 21, Part. 96, Sub. 1**, Categoria C3

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

Destinazione urbanistica: Il Comune di Scarnafigi è dotato di Regolamento Edilizio Comunale approvato con D.C.C. in data 18/06/2018 n. 18, attuazione D.C.R. 28/11/2017, n. 247-45856. Recepimento dell'intesa tra il Governo, le regioni e i comuni concernente l'adozione del regolamento edilizio tipo ai sensi dell'art. 4, comma 1 sexies, D.P.R. 6/6/2001, n. 380 e s.m. ed i. e approvazione del nuovo regolamento edilizio tipo regionale (B.U.R. 4/1/2018, n. 1 supplemento n. 2). Si dichiara che i beni immobili in oggetto ricadono in area definita da PRGC "R2 - Area a capacità insediativa esaurita R2.2 - Art.16, Tab.R2.2. Vincoli: * C - area soggetta a fascia di rispetto fluviale "C" ai sensi della Legge 18/05/89 n. 183; * PGRA - L - RARA - Probabilità di alluvione scarsa (Tr.500 anni); Per ulteriori specifiche si rimanda alla documentazione urbanistica allegata (estratto di PRGC - cartografica, estratto di Norme Tecniche di Attuazione NTA).

Prezzo base d'asta: € 6.606,28

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Scarnafigi (CN) - via Principe Amedeo snc

Trattasi di abitazione accessibile da scala esterna posizionata in interno cortile presso fabbricato aggettante su via Principe Amedeo e così composta: Piano Primo: unico locale di sgombero e due balconi, rispettivamente aggettanti su via pubblica ed interno corte; Piano Secondo: unico locale di sgombero e balcone aggettante su via pubblica; i due piani risultano collegati fra loro da scala esterna aperta posta su lato nord. I piani in analisi registrano altezze nette interne pari a 272 cm circa e 235 cm circa, rispettivamente presso il piano primo e secondo.

Identificato al catasto Fabbricati - **Fg. 21, Part. 96, Sub. 2**, Categoria A4

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

Destinazione urbanistica: Il Comune di Scarnafigi è dotato di Regolamento Edilizio Comunale approvato con D.C.C. in data 18/06/2018 n. 18, attuazione D.C.R. 28/11/2017, n. 247-45856. Recepimento dell'intesa tra il Governo, le regioni e i comuni concernente l'adozione del regolamento edilizio tipo ai sensi dell'art. 4, comma 1 sexies, D.P.R. 6/6/2001, n. 380 e s.m. ed i. e approvazione del nuovo regolamento edilizio tipo regionale (B.U.R. 4/1/2018, n. 1 supplemento n. 2). Si dichiara che i beni immobili in oggetto ricadono in area definita da PRGC "R2 - Area a capacità insediativa esaurita R2.2 - Art.16, Tab.R2.2. Vincoli: * C - area soggetta a fascia di rispetto fluviale "C" ai sensi della Legge 18/05/89 n. 183; * PGRA - L - RARA - Probabilità di alluvione scarsa (Tr.500 anni); Per ulteriori specifiche si rimanda alla documentazione urbanistica allegata (estratto di PRGC - cartografica, estratto di Norme Tecniche di Attuazione NTA).

Prezzo base d'asta: € 12.576,20

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 113/2025 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 126.735,76

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Scarnafigi (CN) - via Principe Amedeo 37		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 95, Sub. 5, Categoria A3 - Fg. 21, Part. 95, Sub. 6, Categoria C6	Superficie	181,36 mq
Stato conservativo:	Alla data del sopralluogo l'immobile risultava essere in buono stato conservativo, ovvero non soggetto ad imminente intervento di manutenzione interna.		
Descrizione:	Trattasi di appartamento ubicato al civico 37 di via Principe Amedeo presso il Comune di Scarnafigi (CN) e così composto: Piano Terreno: ingresso da via pubblica su vano scala, locale di deposito, disimpegno, bagno, disimpegno in sottoscala, locale cantina comunicante con locale autorimessa adiacente. Piano Primo: arrivo al piano da scala interna privata ed affaccio su sala, cucina, soggiorno, bagno, oltre a tre balconi, due dei quali fruibili dal soggiorno ed il restante accessibile dalla sala, aventi rispettivi affacci su lati est ed ovest. Piano Secondo: arrivo al piano da scala interna privata ed affaccio su locale disimpegno, camera, cabina armadi, bagno, locale sottotetto non abitabile con ripostiglio interno annesso. I piani in analisi registrano altezze nette interne variabili per le quali si rimanda allo specifico allegato di perizia inerente il rilievo del lotto in esame. Completa il lotto in analisi il locale autorimessa al piano terreno, annesso all'abitazione per mezzo di collegamento diretto con il locale cantina.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 15.913,70

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Scarnafigi (CN) - via Principe Amedeo 31		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 97, Sub. 1, Categoria A4	Superficie	34,04 mq
Stato conservativo:	Alla data del sopralluogo l'immobile risultava essere in sufficiente stato conservativo, ovvero avente necessità di manutenzione interna.		
Descrizione:	Trattasi di abitazione fruita come locale di deposito, ubicata al civico 31 di via Principe Amedeo presso il Comune di Scarnafigi (CN) e così composta: Piano Terreno: ingresso presso unico locale attualmente fruito come ricovero attrezzi e materiali di vario genere. Il piano in analisi registra altezze nette interne variabili fra 260 e 250 cm.		

Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 22.236,00

Bene N° 3 - Appartamento			
Ubicazione:	Scarnafigi (CN) - via Principe Amedeo snc		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 97, Sub. 2, Categoria A4	Superficie	43,60 mq
Stato conservativo:	Alla data del sopralluogo l'immobile risultava essere in sufficiente stato conservativo, ovvero avente necessità di manutenzione interna.		
Descrizione:	Trattasi di abitazione accessibile da interno corte e così composta: Piano Primo: arrivo al piano su ballatoio privato ed accesso su locale disimpegno, vano principale ed altro locale disimpegno ove è presente un foro all'interno della soletta di copertura per il raggiungimento del piano superiore attraverso l'impiego di scala a portatile (non presente alla data del sopralluogo, dunque piano secondo considerato inaccessibile), wc esterno fruibile da ballatoio. Piano Secondo: locale di sgombero in sottotetto, inaccessibile per mancanza di scala fissa di collegamento fra piani. Il piano primo registra una altezza netta interna pari a circa 272 cm.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 6.606,28

Bene N° 4 - Appartamento			
Ubicazione:	Scarnafigi (CN) - via Principe Amedeo 33		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 96, Sub. 1, Categoria C3	Superficie	27,91 mq
Stato conservativo:	Alla data del sopralluogo l'immobile risultava essere in sufficiente stato conservativo, ovvero avente necessità di manutenzione interna.		
Descrizione:	Trattasi di laboratorio per arti e mestieri posto al civico 33 di via Principe di Piemonte e composto da unico locale bottega posto al piano terreno. Il piano in analisi registra una altezza netta interna pari a 260 cm circa.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 12.576,20

Bene N° 5 - Appartamento			
Ubicazione:	Scarnafigi (CN) - via Principe Amedeo snc		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 96, Sub. 2, Categoria A4	Superficie	67,53 mq
Stato conservativo:	Alla data del sopralluogo l'immobile risultava essere in sufficiente stato conservativo, ovvero avente necessità di manutenzione interna.		
Descrizione:	Trattasi di abitazione accessibile da scala esterna posizionata in interno cortile presso fabbricato aggettante su via Principe Amedeo e così composta: Piano Primo: unico locale di sgombero e due balconi, rispettivamente aggettanti su via pubblica ed interno corte; Piano Secondo: unico locale di sgombero e balcone aggettante su via pubblica; i due piani risultano collegati fra loro da scala esterna aperta posta su lato nord. I piani in analisi registrano altezze nette interne pari a 272 cm circa e 235 cm circa, rispettivamente presso il piano primo e secondo.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SCARNAFIGI (CN) - VIA PRINCIPE AMEDEO 37

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Saluzzo il 21/10/2015
Reg. gen. 6129 - Reg. part. 735
Quota: 1/1
Importo: € 207.250,00
[REDACTED]
[REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 140.000,00
Spese: € 58.010,00
Interessi: € 9.240,00
Percentuale interessi: 2,20 %
Rogante: Notaio MARTINELLI Massimo
Data: 07/10/2015
N° repertorio: 191368
N° raccolta: 39806
Note: iscrizione gravante sul bene immobile sito nel **Comune di Scarnafigi (CN), censito al NCEU foglio 21, particella 95, sub. 5 e 6,** [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Saluzzo il 17/04/2025
Reg. gen. 2799 - Reg. part. 303
Quota: 1/1
Importo: € 120.000,00
[REDACTED]
[REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 102.786,74
Rogante: Tribunale di Torino
Data: 14/04/2025
N° repertorio: 2317
N° raccolta: 2025
Note: iscrizione gravante sul bene immobile sito nel **Comune di Scarnafigi (CN), censito al NCEU foglio 21, particella 95, sub. 5 e 6,** [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED];

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Saluzzo il 18/09/2025

Reg. gen. 6536 - Reg. part. 5280
Quota: 1/1

Formalità a carico della procedura

Note: Trascrizione gravante sul bene immobile sito nel **Comune di Scarnafigi (CN)**, censito al **NCEU foglio 21, particella 95, sub. 5 e 6**, [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED];

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SCARNAFIGI (CN) - VIA PRINCIPE AMEDEO 31

Iscrizioni

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Saluzzo il 17/04/2025

Reg. gen. 2799 - Reg. part. 303

Quota: 1/1

Importo: € 120.000,00

[REDACTED]
[REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 102.786,74

Rogante: Tribunale di Torino

Data: 14/04/2025

N° repertorio: 2317

N° raccolta: 2025

Note: iscrizione gravante sul bene immobile sito nel **Comune di Scarnafigi (CN)**, censito al **NCEU foglio 21, particella 97, sub. 1**, [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]

Trascrizioni

- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Saluzzo il 18/09/2025

Reg. gen. 6536 - Reg. part. 5280

Quota: 1/1

[REDACTED]
[REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Note: Trascrizione gravante sul bene immobile sito nel **Comune di Scarnafigi (CN)**, censito al **NCEU foglio 21, particella 97, sub. 1**, [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED];



BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SCARNAFIGI (CN) - VIA PRINCIPE AMEDEO SNC

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Saluzzo il 17/04/2025

Reg. gen. 2799 - Reg. part. 303

Quota: 1/1

Importo: € 120.000,00

[REDACTED]
[REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 102.786,74

Rogante: Tribunale di Torino

Data: 14/04/2025

N° repertorio: 2317

N° raccolta: 2025

Note: iscrizione gravante sul bene immobile sito nel **Comune di Scarnafigi (CN), censito al NCEU foglio 21, particella 97, sub. 2** [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED];

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Saluzzo il 18/09/2025

Reg. gen. 6536 - Reg. part. 5280

Quota: 1/1

[REDACTED]
[REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Note: Trascrizione gravante sul bene immobile sito nel **Comune di Scarnafigi (CN), censito al NCEU foglio 21, particella 97, sub. 2**, [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED];

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A SCARNAFIGI (CN) - VIA PRINCIPE AMEDEO 33

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Saluzzo il 17/04/2025

Reg. gen. 2799 - Reg. part. 303

Quota: 1/1

Importo: € 120.000,00

[REDACTED]
[REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 102.786,74
Rogante: Tribunale di Torino
Data: 14/04/2025
N° repertorio: 2317
N° raccolta: 2025

Note: iscrizione gravante sul bene immobile sito nel **Comune di Scarnafigi (CN)**, censito al NCEU foglio 21, particella 96, sub. 1, [REDACTED]

Trascrizioni

- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Saluzzo il 18/09/2025

Reg. gen. 6536 - Reg. part. 5280

Quota: 1/1

Formalità a carico della procedura

Note: Trascrizione gravante sul bene immobile sito nel **Comune di Scarnafigi (CN)**, censito al NCEU foglio 21, particella 96, sub. 1, [REDACTED]

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A SCARNAFIGI (CN) - VIA PRINCIPE AMEDEO SNC

Iscrizioni

- IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Saluzzo il 17/04/2025

Reg. gen. 2799 - Reg. part. 303

Quota: 1/1

Importo: € 120.000,00

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 102.786,74

Rogante: Tribunale di Torino

Data: 14/04/2025

N° repertorio: 2317

N° raccolta: 2025

Note: iscrizione gravante sul bene immobile sito nel **Comune di Scarnafigi (CN)**, censito al NCEU foglio 21, particella 96, sub. 2, [REDACTED]

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Saluzzo il 18/09/2025

Reg. gen. 6536 - Reg. part. 5280

Quota: 1/1

[REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Note: Trascrizione gravante sul bene immobile sito nel **Comune di Scarnafigi (CN)**, censito al **NCEU foglio 21, particella 96, sub. 2,** [REDACTED]

[REDACTED];

