

## TRIBUNALE DI CUNEO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Rellecke Nasi Giacomo, nell'Esecuzione Immobiliare 57/2025 del R.G.E.

promossa da

XXXXXX

Codice fiscale: XXXXX

Partita IVA: XXXXX

CONEGLIANO (TV)

contro

XXXXXX

Codice Fiscale XXXXX

Nata a Bra (CN) il 08/02/1977

## SOMMARIO

Incarico .....	5
Premessa .....	5
Lotto 1 .....	6
Descrizione .....	6
Completezza documentazione ex art. 567 .....	6
Titolarità .....	6
Confini .....	7
Consistenza .....	7
Cronistoria Dati Catastali .....	7
Dati Catastali .....	8
Precisazioni .....	8
Stato conservativo .....	8
Parti Comuni .....	9
Servitù, censo, livello, usi civici .....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	9
Stato di occupazione .....	9
Provenienze Ventennali .....	10
Formalità pregiudizievoli .....	11
Normativa urbanistica .....	11
Regolarità edilizia .....	11
Vincoli od oneri condominiali .....	12
Lotto 2 .....	13
Descrizione .....	13
Completezza documentazione ex art. 567 .....	13
Titolarità .....	13
Confini .....	14
Consistenza .....	14
Cronistoria Dati Catastali .....	14
Dati Catastali .....	15
Precisazioni .....	15
Stato conservativo .....	15
Parti Comuni .....	16
Servitù, censo, livello, usi civici .....	16
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	16
Stato di occupazione .....	16
Provenienze Ventennali .....	17

Formalità pregiudizievoli.....	18
Normativa urbanistica.....	19
Regolarità edilizia.....	19
Vincoli od oneri condominiali.....	20
Lotto 3.....	21
Descrizione.....	21
Completezza documentazione ex art. 567.....	21
Titolarità.....	21
Confini.....	22
Consistenza.....	22
Cronistoria Dati Catastali.....	22
Dati Catastali.....	23
Precisazioni.....	23
Stato conservativo.....	24
Parti Comuni.....	24
Servitù, censo, livello, usi civici.....	24
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	24
Stato di occupazione.....	25
Provenienze Ventennali.....	25
Formalità pregiudizievoli.....	26
Normativa urbanistica.....	27
Regolarità edilizia.....	27
Vincoli od oneri condominiali.....	28
Stima / Formazione lotti.....	29
<b>Lotto 1</b> .....	29
<b>Lotto 2</b> .....	30
<b>Lotto 3</b> .....	32
Riepilogo bando d'asta.....	35
<b>Lotto 1</b> .....	35
<b>Lotto 2</b> .....	35
<b>Lotto 3</b> .....	36
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 57/2025 del R.G.E. ....	37
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 38.250,00</b> .....	37
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 51.750,00</b> .....	37
<b>Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 29.832,00</b> .....	38
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	39
<b>Bene N° 1 - Negozio ubicato a Racconigi (CN) - via Principessa Jolanda, 19, piano T</b> .....	39

**Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Racconigi (CN) - via Principessa Jolanda, 21, piano T..... 39

**Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Racconigi (CN) - via Principessa Jolanda, 21, piano 1..... 40



## INCARICO

All'udienza del 05/06/2025, il sottoscritto Arch. Rellecke Nasi Giacomo, con studio in Piazza Carlo Emanuele I, 29 - 12080 - Vicoforte (CN), email info.studiogrnr@gmail.com, PEC nasi.giacomo@archiworldpec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 06/06/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Racconigi (CN) - via Principessa Jolanda, 19, piano T (Coord. Geografiche: 44.7671741647175, 7.678605611742325)
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Racconigi (CN) - via Principessa Jolanda, 21, piano T (Coord. Geografiche: 44.7671741647175, 7.678605611742325)
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Racconigi (CN) - via Principessa Jolanda, 21, piano 1 (Coord. Geografiche: 44.7671741647175, 7.678605611742325)

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Racconigi (CN) - via Principessa Jolanda, 19, piano T

## DESCRIZIONE

Trattasi di locale commerciale ad oggi utilizzato come locale di panineria. Si affaccia sulla via principale (Principessa Jolanda) con due vetrine e il locale si trova in una posizione centrale del paese a pochi passi dalla piazza con parcheggio denominata Piazza Santa Maria dove sorge la chiesa Santa Maria e a pochi passi dal Castello Reale di Racconigi.

All'interno del locale vi è un unico ambiente per il consumo delle vivande diviso da una parete semi vetrata dove vengono prese le ordinazioni e fatto cassa. Questa parete che distingue l'area per i clienti la divide dalla cucina la quale è collegata ad una zona magazzino e ad un servizio igienico dedicato allo staff. La caldaia è posizionata all'esterno, nel cortile in comune della palazzina e il locale è attrezzato d'impianto d'aria condizionata. Si precisa che i beni strumentali e arredo non sono oggetto di perizia e trasferimento poiché di proprietà del gestore del locale.

Tale bene non ha accessori annessi come cantine o soffitte e si precisa che i beni strumentali e arredo non sono oggetto di perizia e trasferimento poiché di proprietà di soggetti terzi, affittuari del bene con regolare contratto di locazione.

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

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

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

- XXXXX (Proprietà 1/1)

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

- XXXXX (Proprietà 1/1)

## CONFINI

in merito ai confini della particella n. 329 del foglio 51 questa confina a:

NORD con la particella 400 (passaggio)

EST con particella 330

SUD con particella 328

OVEST con la via principale Principessa Jolanda.

Per quanto riguarda invece l'immobile, loc. commerciale, questo confina a:

NORD con la particella 400 (passaggio)

EST con Subalterno 10

SUD con il vano scala della palazzina

OVEST con la via principale Principessa Jolanda.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	42,00 mq	50,00 mq	1	50,00 mq	2,90 m	TERRA
Totale superficie convenzionale:				50,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				50,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile è ubicato in una palazzina storica con muri perimetrali di spessore importante e una irregolarità delle forme interne.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/05/1980 al 05/02/2014	##XXXXX## nata a Racconigi il 11/09/1923	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 51, Part. 329, Sub. 8 Categoria C1 Cl.4, Cons. 41 mq Rendita € 631,01 Piano terra Graffato 329
Dal 06/02/2014 al 17/08/2025	##XXXXX## nata a Bra il 08/02/1977	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 51, Part. 329, Sub. 17 Categoria C1 Cl.4, Cons. 38 mq Superficie catastale 50 mq

		Rendita € 584,84 Piano terra Graffato 329
--	--	---

Si precisa che è stato indicato l'evoluzione dei dati catastali nel tempo relativo all'immobile del LOTTO, oggetto di perizia. Dal 1980 al 1992 vi erano altri soggetti comproprietari oltre alla sig.ra XXXXX.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	51	329	17		C1	4	38 mq	50 mq	584,84 €	terra	329	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
51	329										

### Corrispondenza catastale

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

## PRECISAZIONI

### APE LOCALE COMMERCIALE- LOTTO 1:

è stata redatta nuova Attestato di Prestazione Energetica identificabile con il codice identificativo: 2025-110797-0007 con validità fino al 31/12/2026

## STATO CONSERVATIVO

Il locale internamente è ben conservato e funzionale. Mentre la palazzina avrebbe bisogno di un intervento di manutenzione straordinaria per ripristinare e riqualificare le parti comuni, le facciate (interne al cortile soprattutto) e sulla strada ed eventuale copertura.



## PARTI COMUNI

Il sottoscritto perito precisa che attualmente la palazzina in cui sono ubicati i 3 beni facenti parte dei rispettivi 3 LOTTI sono inseriti all'interno di una palazzina storica in cui vi sono altre proprietà di soggetti terzi senza che vi sia un amministratore a gestire il complesso. Pertanto si tiene a sottolineare che vi sono PARTI COMUNI come il vano scala, cortile comune, androne e sotto scale (dove vi sono i contatori della luce) e una terrazza all'ultimo piano che funge da copertura piana oggetto di recenti interventi d'impermeabilizzazione che aveva visto coinvolti tutti i proprietari della suddivisione delle spese.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Come precisato nel punto delle parti comuni, vi sono relativi passaggi ad uso dei condomini per raggiungere tali zone e quanto meglio potrà essere stato indicato nei vari atti notarili presenti.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La palazzina fa parte di un corpo costruito in linea posizionato ad angolo del complesso e tale edificazione fa parte del centro storico del paese di Racconigi.

Pertanto la struttura delle fondazioni possono essere in pietra e successivamente la struttura che si eleva è mista mattoni, pietre, cemento in riferimento ai vari interventi eseguiti negli anni sul fabbricato stesso per la sua manutenzione.

Internamente il negozio è costituito da pavimento piastrellato in gres porcellanato di fattura recente, gli infissi in alluminio anch'essi posati in periodo abbastanza recente; le pareti sono rasate e intonacate così come il soffitto. Le vetrine, esternamente, sono protette da serrande a soffietto in alluminio che scorrono lateralmente per l'apertura e chiusura. Gli impianti sembrano in parte di recente realizzazione compreso l'impianto di condizionamento, cappa di aspirazione cucina. L'androne e cortile in comune è presente una scala in muratura che porta ai piani superiori e dietro ad essa vi sono i vari contatori della luce, mentre la caldaia del locale commerciale è posata a parete esterna anch'essa nel cortile interno in comune con gli altri condomini.

## STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 22/12/2020
- Scadenza contratto: 30/11/2026 + eventuali 6 anni con tacito rinnovo

### **Canoni di locazione**

Canone mensile: € 350,00

Canone di Locazione / Indennità fissato dal Custode: € 1.050,00

Il contratto è stipulato con la formula 6 + 6 anni con scadenza dei primi 6 anni in data 30/11/2026. Per disdetta contratto si necessita un avviso disdetta di 6 mesi prima.

Contratto di locazione allegato alla perizia (modalità Privacy).

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/09/1992 al 21/03/2017	##XXXXXX## NATA A RACCONIGI IL 18/09/1923. IN MERITO AGLI IMMOBILI SITI A RACCONIGI TRA CUI ANCHE QUELLI OGGETTO DI PERIZIA (LOTTO 1-2-3) Codice Fiscale/P.IVA: XXXXX	ATTO NOTARILE PER CESSIONE DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CARRARA DOTT. CESARE	30/09/1992	48072	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI SALUZZO	15/10/1992	6141	4919
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/03/2017 ad OGGI	##XXXXXX## nata a Bra il 8/02/1977, proprietaria dei beni oggetto della perizia (LOTTO 1-2-3) Codice Fiscale/P.IVA: XXXXX	ATTO PER CAUSA MORTE - ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Antonio Portera	21/03/2017	22020	4039
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI SALUZZO	05/04/2017	2278	1679
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di SALUZZO aggiornate al 02/08/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a SALUZZO il 01/03/2018  
Reg. gen. 1468 - Reg. part. 165  
Quota: 1/1  
Importo: € 270.000,00  
A favore di CASSA DI RISPARMIO DI ASTI  
Contro XXXXX  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 540.000,00  
Percentuale interessi: 3,00 %  
Rogante: Notaio BARBAGALLO SALVATORE  
Data: 13/02/2018  
N° repertorio: 30612  
N° raccolta: 17496  
Note: Tale formalità, con la vendita del LOTTO, sarà da procedere con una restrizione di beni poiché vi sono ancora altri beni oggetto del mutuo.

### Trascrizioni

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a SALUZZO il 15/05/2025  
Reg. gen. 3510 - Reg. part. 2874  
Quota: 1/1  
A favore di XXXXX  
Contro XXXXX  
Formalità a carico della procedura  
Note: Tale formalità, al momento della vendita del LOTTO, sarà da procedere con una restrizione di beni poiché vi sono altri beni immobili oggetto del pignoramento.

## NORMATIVA URBANISTICA

Tale bene ricade nella zona del PRGC del Comune di Racconigi identificabile come A1 - Insediamenti Urbani a carattere ambientale (I.U.A.) Art. 26 delle N.T.A. ossia Aree tecniche consolidate (centro storico).

In allegato l'estrapolazione del PRG inerente alla zona oggetto di perizia.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

## ELENCO PRATICHE EDILIZIE LOCALE COMMERCIALE-ARTIGIANALE E SULLA PALAZZINA

- SCIA prot.n. 22/0247/SC\_2022/45-suap: Modifiche al Dehor e suo posizionamento su suolo pubblico.
- SCIA prot.n. 14/0078/SC\_2014/303 del 24/04/2014: Posizionamento di Dehor e tenda para sole
- DIA prot.n. 13/0110/IA\_ 2013/200 del 07/08/2013 : Mutamento destinazione d'uso da commerciale ad artigianale con modifiche interne. Domanda per rilascio AGIBILITA' in data 28/04/2021
- DIA prot.n. 04/0359/IA del 29/11/2004 : Modifiche interne di locale ad uso negozio per realizzazione servizio igienico (Data inizio lavori:13/04/2005 \_ Data fine lavori: 06/04/2005)
- CONCESSIONE IN SANATORIA Prot.n. 394/C1 del 16/09/1992: Cambio destinazione d'uso di locali compresi in fabbricato a tre piani fuori terra. In rif. All'istanza di Condonò edilizio prodotta il 31/05/1986 prot.n. 2172/ED  
piani
- Licenza prot.n.414/201 del 29/12/1970: costruzione n.4 balconi e sistemazione della facciata.
- Licenza prot.n. 111/1138 del 28/09/1967: Sistemazione di facciata ristorante.
- Licenza n. 995 del 13/12/1966: Sistemazione del fabbricato Fg. 51 Part. 329

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

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

Si riscontra che a seguito del sopralluogo presso il locale e della presa visione delle pratiche edilizie presso l'ufficio tecnico del Comune di Racconigi, vi è corrispondenza edilizia.

Si precisa inoltre **che l'agibilità** per il locale commerciale-Artigianale ad oggi (29/08/2025) **deve essere ancora ritirata** dalla committenza a seguito di un versamento di 16 € per marca da bollo e 62 € di diritti di segreteria affinché l'agibilità del locale sia in regola. Nella pratica edilizia DIA del 2013 vi sono le DI.CO degli impianti.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

La palazzina in cui è ubicato il bene non è costituita come condominio quindi non vi sono particolarità da segnalare salvo la gestione del bene e delle parti comuni con diligenza del buon padre di famiglia.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Racconigi (CN) - via Principessa Jolanda, 21, piano T

## DESCRIZIONE

Trattasi di appartamento ad uso civile abitazione ubicato al piano primo accessibile con scala SENZA ascensore. Si affaccia sulla via principale (Principessa Jolanda) e vi sono due balconi accessibili.

La palazzina in cui è ubicato il bene si trova in una posizione centrale del paese a pochi passi dalla piazza con parcheggio denominata Piazza Santa Maria dove sorge la chiesa Santa Maria e a pochi passi dal Castello Reale di Racconigi.

L'alloggio si distribuisce in questo modo: ingresso con soggiorno e cucina a vista, un corridoio che mette in collegamento due camere da letto e un bagno spazioso. Vi è caldaia autonoma per la gestione dell'acqua calda sanitaria e riscaldamento ed è posizionata all'esterno dell'alloggio.

Si precisa che i beni strumentali e arredo non sono oggetto di perizia e trasferimento poiché di proprietà di soggetti terzi, affittuari del bene con regolare contratto di locazione.

Tale bene non ha accessori annessi come cantine o soffitte. L'attuale affittuario utilizza anche un locale garage del soggetto debitore ma che esso non rientra nei beni pignorati, oggetto di perizia.

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

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

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

- XXXXX (Proprietà 1/1)

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

- XXXXX (Proprietà 1/1)

## CONFINI

in merito ai confini della particella n. 329 del foglio 51 questa confina a:  
NORD con la particella 400 (passaggio)  
EST con particella 330  
SUD con particella 328  
OVEST con la via principale Principessa Jolanda.

Per quanto riguarda invece l'immobile, appartamento, questo confina a:  
NORD con la particella 400 (passaggio)  
EST con cortile e altra unità  
SUD con il vano scala della palazzina  
OVEST con la via principale Principessa Jolanda.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	67,55 mq	75,00 mq	1	75,00 mq	2,50 m	1
Balcone scoperto	4,90 mq	4,90 mq	0,3	1,47 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				76,47 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				76,47 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**L'altezza interna dell'appartamento è di 2,50 cm**

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/05/1980 al 22/01/1992	##XXXXXX XXXXXnata a RACCONIGI (CN) il 18/09/1923 XXXXX* (1) Proprieta' 1/2 fino al 23/01/1992 2 PANSa Enrico nato a MURELLO (CN) il 20/05/1916 XXXXX* (99) Da verificare 1/2 prop fino al 23/01/1992##	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 51, Part. 329, Sub. 10 Categoria A4 Cl.4, Cons. 5 vani Rendita € 0,30 Piano T-1 Graffato 329
Dal 23/01/1992 al 29/09/1992	##XXXXXX nata a RACCONIGI (CN) il 11/09/1923 XXXXX* (1) Proprieta' 30/36 fino al 30/09/1992 2 PANSa XXXXXnata a BRA (CN) il 25/09/1925 XXXXX* (1) Proprieta' 1/36 fino al 30/09/1992 3 PANSa Giovanna nata a MURELLO (CN) il 23/09/1914 XXXXX* (1) Proprieta' 1/36 fino al 30/09/1992 4 PANSa Luigi nato a BRA (CN) il 22/10/1923 XXXXX* (1) Proprieta' 1/36	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 51, Part. 329, Sub. 10 Categoria A4 Cl.4, Cons. 4,5 vani Rendita € 30,00 Piano 1 Graffato 329



	fino al 30/09/1992 5 PANSA Maria Arcangela nata a MARENE (CN) il 04/04/1932 XXXXX* (1) Proprieta' 1/36 fino al 30/09/1992 6 PANSA Mario nato a MARENE (CN) il 14/08/1936 XXXXX* (1) Proprieta' 1/36 fino al 30/09/1992 7 PANSA Michele nato a MARENE (CN) il 06/08/1929 XXXXX* (1) Proprieta' 1/36 fino al 30/09/1992##	
Dal 30/09/1992 al 20/03/2017	##XXXXX Catterina nata a RACCONIGI (CN) il 18/09/1923 XXXXX* (1) Proprieta' 1/1 fino al 21/03/2017##	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 51, Part. 329, Sub. 10 Categoria A4 Cl.4, Cons. 4,5 vani Rendita € 30,00 Piano 1 Graffato 329
Dal 21/03/2017 ad OGGI	## XXXXX nata a BRA (CN) il 08/02/1977 XXXXX* (1) Proprieta' 1/1##	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 51, Part. 329, Sub. 10 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 vani Superficie catastale 92 mq Rendita € 258,23 Piano 1 Graffato 329

I dati catastali corrispondono allo stato reale dei luoghi, si precisa che il numero civico indicato al catastato è il 7 mentre sulla porta d'ingresso principale vi è segnato il numero 21.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	51	329	10		A3	2	5 vani	92 mq	258,23 €	1	329

### Corrispondenza catastale

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

## PRECISAZIONI

### APE ALLOGGIO SUB. 10 - LOTTO 2:

è stata redatta nuova Attestato di Prestazione Energetica identificabile con il codice identificativo: 2025-110797-0009 con validità fino al 05/08/2035

## STATO CONSERVATIVO

L'alloggio è in buona conservazione; mentre la palazzina avrebbe bisogno di un intervento di manutenzione straordinaria per ripristinare e riqualificare le parti comuni, le facciate interne al cortile, soprattutto, e sulla strada e un ripasso eventuale alla copertura.

## PARTI COMUNI

---

Il sottoscritto perito precisa che attualmente la palazzina in cui sono ubicati i 3 beni facenti parte dei rispettivi 3 LOTTI sono inseriti all'interno di una palazzina storica in cui vi sono altre proprietà di soggetti terzi senza che vi sia un amministratore a gestire il complesso. Pertanto si tiene a sottolineare che vi sono PARTI COMUNI come il vano scala, cortile comune, androne e sotto scale (dove vi sono i contatori della luce) e una terrazza all'ultimo piano che funge da copertura piana oggetto di recenti interventi d'impermeabilizzazione.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Come precisato nel punto delle parti comuni, vi sono relativi passaggi ad uso dei condomini per raggiungere tali zone e quanto meglio potrà essere stato indicato nei vari atti notarili presenti.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

La palazzina fa parte di un corpo costruito in linea posizionato ad angolo del complesso e tale edificazione fa parte del centro storico del paese di Racconigi.

Pertanto la struttura delle fondazioni possono essere in pietra e successivamente la struttura che si eleva è mista mattoni, pietre, cemento in riferimento ai vari interventi eseguiti negli anni sul fabbricato stesso per la sua manutenzione.

Internamente l'alloggio, ubicato al piano 1°, è costituito da pavimento piastrellato in gres porcellanato di fattura recente, gli infissi in legno con vetrocamera e persiane in legno; le pareti rasate e intonacate così come il soffitto. Il riscaldamento e l'acqua calda sanitaria sono gestiti in autonomia e sono presenti in alloggio i radiatori; il bagno sembra di recente realizzazione a titolo di rivestimenti e accessori; la caldaia va a metano e all'interno dell'alloggio c'è il quadro elettrico ripartito per zone e sembra di recente realizzazione e anche l'arrivo dell'acqua potabile con relativi filtri sembra sia stato realizzato pochi anni fa. La porta d'ingresso è di tipo blindata ed è anch'essa di recente posa.

Per accedere all'alloggio si passa dalle parti comuni: la porta d'ingresso su Via Principessa Jolanda (n.c. 21) fa accedere all'androne che collega anche il cortile interno al vano scala della palazzina. Tale scala porta fino ad un tetto piano di recente rifacimento della impermeabilizzazione. Ogni alloggio, anche quelli non oggetto di perizia, hanno un pianerottolo d'accesso che si affaccia sul cortile interno.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---



L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.  
In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 02/02/2018
- Scadenza contratto: 31/01/2026

#### Canoni di locazione

Canone mensile: € 400,00

Canone di Locazione / Indennità fissato dal Custode: € 800,00

Il contratto registrato con numero 734 del 2 Febbraio 2018 è stato stipulato con la formula 4+4 anni con scadenza dei primi 4 anni in data 31/01/2022 con relativo tacito rinnovo. Per disdetta contratto si necessita un avviso disdetta di 6 mesi prima. Si precisa che nel contratto di locazione vi è incluso anche locale autorimessa che però non è oggetto di pignoramento e quindi di perizia.

Contratto di locazione allegato alla perizia (modalità Privacy).

#### PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/09/1992 al 21/03/2017	##XXXXXX## NATA A RACCONIGI IL 18/09/1923. IN MERITO AGLI IMMOBILI SITI A RACCONIGI TRA CUI ANCHE QUELLI OGGETTO DI PERIZIA (LOTTO 1-2-3) Codice Fiscale/P.IVA: XXXXX	ATTO NOTARILE PER CESSIONE DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CARRARA DOTT. CESARE	30/09/1992	48072	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI SALUZZO	15/10/1992	6141	4919
		Registrazione			
Dal 21/03/2017 ad OGGI	##XXXXXX## nata a Bra il 8/02/1977, proprietaria dei beni oggetto della perizia (LOTTO 1-2-3) Codice Fiscale/P.IVA: XXXXX	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ATTO PER CAUSA MORTE - ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Antonio Portera	21/03/2017	22020	4039
		Trascrizione			

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
CONSERVATORIA DI SALUZZO	05/04/2017	2278	1679
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di SALUZZO aggiornate al 02/08/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a SALUZZO il 01/03/2018  
Reg. gen. 1468 - Reg. part. 165  
Quota: 1/1  
Importo: € 270.000,00  
A favore di CASSA DI RISPARMIO DI ASTI  
Contro XXXXX  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 540.000,00  
Percentuale interessi: 3,00 %  
Rogante: Notaio BARBAGALLO SALVATORE  
Data: 13/02/2018  
N° repertorio: 30612  
N° raccolta: 17496  
Note: Tale formalità, con la vendita del LOTTO, sarà da procedere con una restrizione di beni poiché vi sono ancora altri beni oggetto del mutuo.

### Trascrizioni

## • VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI

Trascritto a SALUZZO il 15/05/2025

Reg. gen. 3510 - Reg. part. 2874

Quota: 1/1

A favore di XXXXX

Contro XXXXX

Formalità a carico della procedura

Note: Tale formalità, al momento della vendita del LOTTO, sarà da procedere con una restrizione di beni poiché vi sono altri beni immobili oggetto del pignoramento.

## NORMATIVA URBANISTICA

Tale bene ricade nella zona del PRGC del Comune di Racconigi identificabile come A1 - Insediamenti Urbani a carattere ambientale (I.U.A.) Art. 26 delle N.T.A. ossia Aree tecniche consolidate (centro storico).

In allegato l'estrapolazione del PRG inerente alla zona oggetto di perizia.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

### ELENCO PRATICHE EDILIZIE ALLOGGIO LOTTO 2 (sub.10) E SULLA PALAZZINA:

Si riportano le pratiche edilizie saliente per il LOTTO 2

-Licenza n. 995 del 13/12/1966: Sistemazione del fabbricato Fg. 51 Part. 329

-Licenza prot.n. 111/1138 del 28/09/1967: Sistemazione di facciata ristorante.

-Licenza prot.n.414/201 del 29/12/1970: costruzione n.4 balconi e sistemazione della facciata.

-CONCESSIONE IN SANATORIA prot.n. 394/C del 16/09/1992: Modifiche esterne di edificio a tre piani

-CONCESSIONE IN SANATORIA Prot.n. 394/C1 del 16/09/1992: Cambio destinazione d'uso di locali compresi in fabbricato a tre piani fuori terra. In rif. All'istanza di Condono edilizio prodotta il 31/05/1986 prot.n. 2172/ED

- SCIA n.12/0066V/SC - Variante a SCIA n. 11/0248/SC del 31/10/2011 per ristrutturazione edilizia alloggio Sub.10 (ALLOGGIO LOTTO 2) non sono presenti le DICO sugli impianti

### 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.

A livello di forma e distribuzione interna l'alloggio corrisponde con l'ultima pratica edilizia presentata: SCIA n. 11/0248/SC del 2011 e successiva Variante SCIA n. 12/0066V/SC del 2012 per ristrutturazione ma in questa pratica sono state omesse le quote interne dell'alloggio.

**Molto importante sapere che questo alloggio - sub.10 - lotto 2 - ad oggi non ha le altezze minime interne per l'agibilità poiché a rilievo risulta esserci un'altezza di 2,50 mt. circa invece dell'altezza standard 2,70 mt.** A parte eseguire dei saggi nel soffitto, per comprendere se in passato avessero eseguito dei ribassamenti per coprire eventuali voltini, si fa presente che sulla planimetria catastale del 1986 il geometra Lampertico aveva indicato un'altezza interna di 2,80 mt e quindi dovrà essere verificata la vericità della dichiarazione (con saggi fisici) o se invece era stato un errore riportato fino ai giorni nostri.

Si precisa inoltre che l'attuale alloggio, come tutto il piano primo oggetto di perizia, era stato oggetto di analisi per comprendere come poter eventualmente sanare la situazione valutando l'iter necessario sia burocratico che pratico per rendere di fatto questi beni alloggi e non locali accessori per via dell'altezza inferiore a 2,70 mt.

Il sottoscritto CTU si era confrontato con il collega geom. Biga Michele poichè era il professionista della committenza chiamato per analizzare tale situazione (mai:studiomichelebiga@gmail.com).

Pertanto il futuro acquirente deve avere a mente che ad oggi questo alloggio non ha l'agibilità per essere considerato realmente un alloggio e potrà eventualmente prendere contatto con il tecnico per proseguire il discorso in merito.

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

La palazzina in cui è ubicato il bene non è costituita come condominio quindi non vi sono particolarità da segnalare salvo la gestione del bene e delle parti comuni con diligenza del buon padre di famiglia.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Racconigi (CN) - via Principessa Jolanda, 21, piano 1

## DESCRIZIONE

Trattasi di appartamento ad uso civile abitazione ubicato al piano primo accessibile con scala SENZA ascensore. Si affaccia sulla via principale (Principessa Jolanda) e vi è un balcone accessibile. La palazzina in cui è ubicato il bene si trova in una posizione centrale del paese a pochi passi dalla piazza con parcheggio denominata Piazza Santa Maria dove sorge la chiesa Santa Maria e pochi passi dal Castello Reale di Racconigi.

L'alloggio si distribuisce in questo modo: ingresso diretto su soggiorno, un angolo cottura, una camera con piccolo bagno annesso. Vi è caldaia autonoma per la gestione dell'acqua calda sanitaria e riscaldamento ed posizionata all'interno della cucina ma dichiarata non funzionante dall'inquilino.

Si precisa che i beni strumentali e arredo non sono oggetto di perizia e trasferimento poiché di proprietà di soggetti terzi, affittuari del bene con regolare contratto di locazione.

Tale bene non ha accessori annessi come cantine o soffitte.

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

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

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

- XXXXX (Proprietà 1/1)

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

- XXXXX (Proprietà 1/1)

## CONFINI

in merito ai confini della particella n. 329 del foglio 51 questa confina a:  
NORD con la particella 400 (passaggio)  
EST con particella 330  
SUD con particella 328  
OVEST con la via principale Principessa Jolanda.

Per quanto riguarda invece l'immobile, appartamento sub.11, questo confina a:  
NORD ed EST con cortile interno comune part. 329  
SUD con altra proprietà  
OVEST con la via principale Principessa Jolanda.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	40,00 mq	44,00 mq	1	44,00 mq	2,50 m	1
Balcone scoperto	4,00 mq	4,00 mq	0,30	1,20 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				45,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				45,20 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/05/1980 al 22/01/1992	##XXXXX Catterina nata a RACCONIGI (CN) il 18/09/1923 XXXXX* (1) Proprieta' 1/2 fino al 23/01/1992 e PANSÀ Enrico nato a MURELLO (CN) il 20/05/1916 XXXXX* (99) Da verificare 1/2 prop fino al 23/01/1992##	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 51, Part. 329, Sub. 11 Categoria A4 Cl.4, Cons. 3 vani Rendita € 0,15 Piano 1 Graffato 329
Dal 23/01/1992 al 29/09/1992	##XXXXX nata a RACCONIGI (CN) il 11/09/1923 XXXXX* (1) Proprieta' 30/36 fino al 30/09/1992 2 PANSÀ XXXXXnata a BRA (CN) il 25/09/1925 XXXXX* (1) Proprieta' 1/36 fino al 30/09/1992 3 PANSÀ Giovanna nata a MURELLO (CN) il 23/09/1914 XXXXX* (1) Proprieta' 1/36 fino al 30/09/1992 4 PANSÀ Luigi nato a BRA (CN) il 22/10/1923 XXXXX* (1) Proprieta' 1/36 fino al 30/09/1992 5 PANSÀ Maria Arcangela nata a MARENE (CN) il 04/04/1932 XXXXX* (1) Proprieta' 1/36 fino al 30/09/1992 6 PANSÀ Mario nato a MARENE (CN) il 14/08/1936 XXXXX*	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 51, Part. 329, Sub. 11 Categoria A4 Cl.4, Cons. 3 vani Rendita € 131,70 Piano 1 Graffato 329



	(1) Proprieta' 1/36 fino al 30/09/1992 7 PANSA Michele nato a MARENE (CN) il 06/08/1929 XXXXX* (1) Proprieta' 1/36 fino al 30/09/1992##	
Dal <b>30/09/1992</b> al <b>20/03/2017</b>	##XXXXX Catterina nata a RACCONIGI (CN) il 18/09/1923 XXXXX* (1) Proprieta' 1/1##	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 51, Part. 329, Sub. 11 Categoria A4 Cl.4, Cons. 3 vani Superficie catastale 68 mq Rendita € 131,70 Piano 1 Graffato 329
Dal <b>21/03/2017</b> ad OGGI	## XXXXX nata a BRA (CN) il 08/02/1977 XXXXX* (1) Proprieta' 1/1##	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 51, Part. 329, Sub. 11 Categoria A4 Cl.4, Cons. 3 vani Superficie catastale 68 mq Rendita € 131,70 Piano 1 Graffato 329

I dati catastali corrispondono a quelli reali, come già indicato, il numero civico ad oggi risulta il numero 21 sulla porta dell'ingresso da Via Principessa Jolanda e non il numero 7.

Dalle pratiche edilizie si evince che l'attuale alloggio con sub.11 negli anni '60 aveva il subalterno 12. Nella visura catastale si evince solo il subalterno 11 poiché riporta la situazione dagli anni '80 ad oggi.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	51	329	11		A4	4	3 vani	68 mq	131,7 €	1	329

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale per quanto riguardano le forme e la distribuzione interna ma l'altezza indicata in planimetria nel 1986 pari a 2,80 mt NON CORRISPONDE con l'attuale altezza pari a 2,50 mt circa.

Si precisa anche che nella visura catastale è indicato il numero civico 7 mentre sull'ingresso principale che si affaccia su Via Principessa Jolanda vi è il numero civico 21.

## PRECISAZIONI

### **APE ALLOGGIO SUB. 11 - LOTTO 3:**

è stata redatta nuova Attestato di Prestazione Energetica identificabile con il codice identificativo: 2025-110797-0008 con validità fino al 31/12/2026

### **STATO CONSERVATIVO**

L'alloggio ha ancora vecchi infissi di legno con mono lastra di vetro; la caldaia a metano non funziona ed è utilizzato solo il boiler elettrico per fornire acqua calda. Per il riscaldamento ad oggi vengono usate delle stufette elettriche mentre per il piano cottura viene usato il metano. L'impianto elettrico è ancora quello originale come i vari rivestimenti presenti all'interno dell'alloggio. Anche la palazzina avrebbe bisogno di un intervento di manutenzione straordinaria per ripristinare e riqualificare le parti comuni, le facciate interne al cortile, soprattutto, e sulla strada e un ripasso eventuale alla copertura.

### **PARTI COMUNI**

Il sottoscritto perito precisa che attualmente la palazzina in cui sono ubicati i 3 beni facenti parte dei rispettivi 3 LOTTI sono inseriti all'interno di una palazzina storica in cui vi sono altre proprietà di soggetti terzi senza che vi sia un amministratore a gestire il complesso. Pertanto si tiene a sottolineare che vi sono PARTI COMUNI come il vano scala, cortile comune, androne e sotto scale (dove vi sono i contatori della luce) e una terrazza all'ultimo piano che funge da copertura piana oggetto di recenti interventi d'impermeabilizzazione che ha visto l'intervento di i proprietari per il suo ripristino.

### **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

Come precisato nel punto delle parti comuni, vi sono relativi passaggi ad uso dei condomini per raggiungere tali zone e quanto meglio potrà essere stato indicato nei vari atti notarili presenti.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

La palazzina fa parte di un corpo costruito in linea posizionato ad angolo del complesso e tale edificazione fa parte del centro storico del paese di Racconigi.

Pertanto la struttura delle fondazioni possono essere in pietra e successivamente la struttura che si eleva è mista mattoni, pietre, cemento in riferimento ai vari interventi eseguiti negli anni sul fabbricato stesso per la sua manutenzione.

Internamente l'alloggio, ubicato al piano 1°, è costituito da pavimento ancora originale dei tempi: in graniglia, gli infissi in legno con mono vetro ormai obsoleti; le pareti sono rasate e intonacate così come il soffitto. Il riscaldamento e l'acqua calda sanitaria sono gestiti in autonomia e sono presenti in alloggio i radiatori; la caldaia (ad oggi non funzionante) va a metano e all'interno dell'alloggio e l'impianto elettrico risulta ancora quello originario; la porta d'ingresso anch'essa ormai obsoleta risulta ancora quella degli anni '70 tamburata e vetro, no blindata.

Per accedere all'alloggio si passa dalle parti comuni: la porta d'ingresso su Via Principessa Jolanda fa accedere all'androne che collega anche il cortile interno al vano scala della palazzina. Tale scala porta fino ad un tetto piano di recente rifacimento della impermeabilizzazione. ogni alloggio, anche quelli non oggetto di perizia, hanno un pianerottolo d'accesso che si affaccia sul cortile interno.



## STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 27/07/2021
- Scadenza contratto: 31/07/2029

### Canoni di locazione

Canone mensile: € 300,00

Canone di Locazione / Indennità fissato dal Custode: € 300,00

Trattasi di contratto di locazione registrato con valenza di 4 + 4 anni con relativa prima scadenza dei 4 anni in data 31/07/2025 e rinnovato in automatico per altri 4 anni con soggetto terzo, esterno alla procedura di pignoramento.

Contratto di locazione allegato alla perizia (modalità Privacy).

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/09/1992 al 21/03/2017	##XXXXXX## NATA A RACCONIGI IL 18/09/1923. IN MERITO AGLI IMMOBILI SITI A RACCONIGI TRA CUI ANCHE QUELLI OGGETTO DI PERIZIA (LOTTO 1-2-3) Codice Fiscale/P.IVA: XXXXX	ATTO NOTARILE PER CESSIONE DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CARRARA DOTT. CESARE	30/09/1992	48072	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI SALUZZO	15/10/1992	6141	4919
		Registrazione			
Dal 21/03/2017 ad OGGI	##XXXXXX## nata a Bra il 8/02/1977, proprietaria dei beni oggetto della perizia (LOTTO 1-2-3) Codice Fiscale/P.IVA: XXXXX	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ATTO PER CAUSA MORTE - ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Antonio Portera	21/03/2017	22020	4039
		Trascrizione			

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
CONSERVATORIA DI SALUZZO	05/04/2017	2278	1679
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di SALUZZO aggiornate al 02/08/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a SALUZZO il 01/03/2018  
Reg. gen. 1468 - Reg. part. 165  
Quota: 1/1  
Importo: € 270.000,00  
A favore di CASSA DI RISPARMIO DI ASTI  
Contro XXXXX  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 540.000,00  
Percentuale interessi: 3,00 %  
Rogante: Notaio BARBAGALLO SALVATORE  
Data: 13/02/2018  
N° repertorio: 30612  
N° raccolta: 17496  
Note: Tale formalità, con la vendita del LOTTO, sarà da procedere con una restrizione di beni poiché vi sono ancora altri beni oggetto del mutuo.

### Trascrizioni

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a SALUZZO il 15/05/2025

Reg. gen. 3510 - Reg. part. 2874

Quota: 1/1

A favore di XXXXX

Contro XXXXX

Formalità a carico della procedura

Note: Tale formalità, al momento della vendita del LOTTO, sarà da procedere con una restrizione di beni poiché vi sono altri beni immobili oggetto del pignoramento.

## NORMATIVA URBANISTICA

Tale bene ricade nella zona del PRGC del Comune di Racconigi identificabile come A1 - Insediamenti Urbani a carattere ambientale (I.U.A.) Art. 26 delle N.T.A. ossia Aree tecniche consolidate (centro storico).

In allegato l'estrapolazione del PRG inerente alla zona oggetto di perizia.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

### ELENCO PRATICHE EDILIZIE ALLOGGIO sub. 11 - LOTTO 3 - E PALAZZINA

-Licenza n. 995 del 13/12/1966: Sistemazione del fabbricato Fg. 51 Part. 329

-Licenza prot.n. 111/1138 del 28/09/1967: Sistemazione di facciata ristorante.

-Licenza prot.n.414/201 del 29/12/1970: costruzione n.4 balconi e sistemazione della facciata.

-CONCESSIONE IN SANATORIA prot.n. 394/C del 16/09/1992: Modifiche esterne di edificio a tre piani

-CONCESSIONE IN SANATORIA Prot.n. 394/C1 del 16/09/1992: Cambio destinazione d'uso di locali compresi in fabbricato a tre piani fuori terra. In rif. All'istanza di Condono edilizio prodotta il 31/05/1986 prot.n. 2172/ED *(Ultima pratica edilizia riferita a questo immobile - LOTTO 3)*

### 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.

Con la pratica edilizia della Concessione edilizia in Sanatoria n. 394/C1 del 16/09/1992 si evince che la forma e la distribuzione interna dell'alloggio (LOTTO 3) presentata corrisponde allo stato dei luoghi attuali ma proprio in questa pratica edilizia era stata indicata un'altezza di 2,80 mt interna mentre attualmente vi è un'altezza interna corrispondente a circa 2,50 mt.

**Molto importante sapere che questo alloggio - sub.11 - lotto 3 - ad oggi non ha le altezze minime interne per l'agibilità che dovrebbe essere di almeno 2,70 mt per le camere, cucine, soggiorni.**

A parte eseguire dei saggi nel soffitto, per comprendere se in passato avessero eseguito dei ribassamenti per coprire eventuali voltini, si fa presente che sulla planimetria catastale del 1986 il geometra Lampertico aveva indicato un'altezza interna di 2,80 mt e quindi dovrà essere verificata la vericità della dichiarazione ( con saggi fisici) o se invece era stato un errore riportato fino ai giorni nostri.

Si precisa inoltre che l'attuale alloggio, come tutto il piano primo oggetto di perizia, era stato oggetto di analisi per comprendere come poter eventualmente sanare la situazione valutando l'iter necessario sia burocratico che pratico. Il sottoscritto CTU si era confrontato con il collega geom. Biga Michele poichè era il professionista della committenza chiamato per analizzare tale situazione (mai:studiomichelebiga@gmail.com). Pertanto il futuro acquirente deve avere a mente che ad oggi questo alloggio non ha l'agibilità per essere considerato realmente un alloggio e potrà eventualmente prendere contatto con il tecnico per proseguire il discorso in merito.

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

La palazzina in cui è ubicato il bene non è costituita come condominio quindi non vi sono particolarità da segnalare salvo la gestione del bene e delle parti comuni con diligenza del buon padre di famiglia.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

di pignoramento.

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

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Racconigi (CN) - via Principessa Jolanda, 19, piano T  
Trattasi di locale commerciale ad oggi era utilizzato come locale di paninetteria. Si affaccia sulla via principale (Principessa Jolanda) con due vetrine e il locale si trova in una posizione centrale del paese a pochi passi dalla piazza con parcheggio denominata Piazza Santa Maria dove sorge la chiesa Santa Maria. All'interno del locale vi è un unico ambiente per il consumo delle vivande diviso da una parete semi vetrata dove venivano prese le ordinazioni e fatto cassa. Questa parete che distingue l'area per i clienti la divide dalla cucina la quale è collegata ad una zona magazzino. Sono presenti i servizi igienici. La caldaia è posizionata all'esterno, nel cortile in comune della palazzina e il locale era attrezzato di aria condizionata. Si precisa che i beni strumentali e arredo non sono oggetto di perizia e trasferimento poiché di proprietà del gestore del locale.

Tale bene non ha accessori annessi come cantine o soffitte.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 51, Part. 329, Sub. 17, Categoria C1, Graffato 329 al catasto Terreni - Fg. 51, Part. 329

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

Valore di stima del bene: € 42.500,00

Con riguardo al sopralluogo effettuato in data 3 Luglio 2025, a quanto rilevato da un esame esterno ed interno della palazzina in cui è ubicato il bene del LOTTO sopra descritto, al suo stato di manutenzione dei materiali che lo costituiscono, all'ubicazione e con riferimento alla superficie commerciale rilevata; lo scrivente può così riscontrare. Si ritiene di indicare, in via prudenziale, il più probabile valore di mercato, adottando un criterio di stima secondo la norma UNI 11612 del 2015 su elementi oggettivi e da fonti ufficiali, giustificabili, considerando un valore medio di mercato della zona in cui è situato il bene e in questo caso ricade nel centro del paese - centro storico. I parametri di mercato immobiliare di riferimento, O.M.I., Borsino Immobiliare, rilevazioni di dati tramite Stimatrix e rilevazione degli annunci negozi e alloggi su Immobiliare.it; tutti dati che sono stati rilevati in data 20/08/2025.

A seguito dell'incrocio di tutti questi dati si è rilevato il più probabile valore di mercato attuale del bene con relativa decurtazione ove necessaria per lo stato dei luoghi.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Negozio Racconigi (CN) - via Principessa Jolanda, 19, piano T	50,00 mq	850,00 €/mq	€ 42.500,00	100,00%	€ 42.500,00
Valore di stima:					€ 42.500,00

Valore di stima: € 42.500,00

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
stato dei luoghi delle parti comuni	10,00	%

**Valore finale di stima: € 38.250,00**

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. per renderlo sempre funzionale e a norma di legge. Mentre le parti comuni: facciate, ingresso scala, cortile interno necessitano di manutenzione straordinaria per un loro prossimo ripristino

## LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Racconigi (CN) - via Principessa Jolanda, 21, piano T. Trattasi di appartamento ad uso civile abitazione ubicato al piano primo accessibile con scala SENZA ascensore. Si affaccia sulla via principale (Principessa Jolanda) e vi è un balcone accessibile. La palazzina in cui è ubicato il bene si trova in una posizione centrale del paese a pochi passi dalla piazza con parcheggio denominata Piazza Santa Maria dove sorge la chiesa Santa Maria.

L'alloggio si distribuisce in questo modo: ingresso con soggiorno e cucina a vista, un corridoio che mette in collegamento due camere da letto e un bagno spazioso. Vi è caldaia autonoma per la gestione dell'acqua calda sanitaria e riscaldamento ed posizionata all'esterno dell'alloggio. Si precisa che i beni strumentali e arredo non sono oggetto di perizia e trasferimento poiché di proprietà di soggetti terzi, affittuari del bene con regolare contratto di locazione.

Tale bene non ha accessori annessi come cantine o soffitte. L'attuale affittuario utilizza anche un locale garage del soggetto debitore ma che esso non rientra nei beni pignorati, oggetto di perizia. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 51, Part. 329, Sub. 10, Categoria A3, Graffato 329



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

Valore di stima del bene: € 57.352,50

Con riguardo al sopralluogo effettuato in data 3 Luglio 2025, a quanto rilevato da un esame esterno ed interno della palazzina in cui è ubicato il bene del LOTTO sopra descritto, al suo stato di manutenzione dei materiali che lo costituiscono, all'ubicazione e con riferimento alla superficie commerciale rilevata; lo scrivente può così riscontrare. Si ritiene di indicare, in via prudenziale, il più probabile valore di mercato, adottando un criterio di stima secondo la norma UNI 11612 del 2015 su elementi oggettivi e da fonti ufficiali, giustificabili, considerando un valore medio di mercato della zona in cui è situato il bene e in questo caso ricade nel centro del paese - centro storico. I parametri di mercato immobiliare di riferimento, O.M.I., Borsino Immobiliare, rilevazioni di dati tramite Stimatrix e rilevazione degli annunci negozi e alloggi su Immobiliare.it; tutti dati che sono stati rilevati in data 20/08/2025. A seguito dell'incrocio di tutti questi dati si è rilevato il più probabile valore di mercato attuale del bene con relativa decurtazione ove necessaria per lo stato dei luoghi.

Si precisa inoltre che l'attuale alloggio è oggetto di analisi di sanatoria e valutazione dell'iter procedurale necessario già avanzato dal tecnico geom. Biga (mai:studiomichelebiga@gmail.com) con la proprietà (debitore) per sistemare il cavillo in merito all'altezza interna presente nella palazzina storica che era stata ai tempi già oggetto di condono. In merito al costo della pratica, considerando che è tutto il piano primo oggetto di tale sanatoria si ipotizza un costo di circa 8.000,00 € oltre oneri di legge distinto per i due lotti (LOTTO 2 e LOTTO 3) e quindi per tale lotto un costo della pratica escluso gli eventuali oneri comunali pari a circa 4.000,00 € oltre oneri di legge.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Racconigi (CN) - via Principessa Jolanda, 21, piano T	76,47 mq	750,00 €/mq	€ 57.352,50	100,00%	€ 57.352,50
Valore di stima:					€ 57.352,50

Valore di stima: € 57.500,00

#### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento per lo stato dei luoghi manutentivi della palazzina e relativa sanatoria necessaria ai fini dell'altezza interna	10,00	%

**Valore finale di stima: € 51.750,00**

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.

### LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Racconigi (CN) - via Principessa Jolanda, 21, piano 1  
Trattasi di appartamento ad uso civile abitazione ubicato al piano primo accessibile con scala SENZA ascensore. Si affaccia sulla via principale (Principessa Jolanda) e vi è un balcone accessibile. La palazzina in cui è ubicato il bene si trova in una posizione centrale del paese a pochi passi dalla piazza con parcheggio denominata Piazza Santa Maria dove sorge la chiesa Santa Maria.

L'alloggio si distribuisce in questo modo: ingresso diretto su soggiorno, un angolo cottura, una camera con piccolo bagno annesso. Vi è caldaia autonoma per la gestione dell'acqua calda sanitaria e riscaldamento ed posizionata all'interno della cucina ma dichiarata rotta, non funzionante dall'inquilino. Si precisa che i beni strumentali e arredo non sono oggetto di perizia e trasferimento poiché di proprietà di soggetti terzi, affittuari del bene con regolare contratto di locazione. Tale bene non ha accessori annessi come cantine o soffitte.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 51, Part. 329, Sub. 11, Categoria A4, Graffato 329

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

Valore di stima del bene: € 33.900,00

Con riguardo al sopralluogo effettuato in data 3 Luglio 2025, a quanto rilevato da un esame esterno ed interno della palazzina in cui è ubicato il bene del LOTTO sopra descritto, al suo stato di manutenzione dei materiali che lo costituiscono, all'ubicazione e con riferimento alla superficie commerciale rilevata; lo scrivente può così riscontrare. Si ritiene di indicare, in via prudenziale, il più probabile valore di mercato, adottando un criterio di stima secondo la norma UNI 11612 del 2015 su elementi oggettivi e da fonti ufficiali, giustificabili, considerando un valore medio di mercato della zona in cui è situato il bene e in questo caso ricade nel centro del paese - centro storico. I parametri di mercato immobiliare di riferimento, O.M.I., Borsino Immobiliare, rilevazioni di dati tramite Stimatrix e rilevazione degli annunci negozi e alloggi su Immobiliare.it; tutti dati che sono stati rilevati in data 20/08/2025. A seguito dell'incrocio di tutti questi dati si è rilevato il più probabile valore di mercato attuale del bene con relativa decurtazione ove necessaria per lo stato dei luoghi.

Si precisa inoltre che l'attuale alloggio è oggetto di analisi di sanatoria e valutazione dell'iter procedurale necessario già avanzato dal tecnico geom. Biga (mai:studiomichelebiga@gmail.com) con la proprietà (debitore) per sistemare il cavillo in merito all'altezza interna presente nella palazzina storica che era stata ai tempi già oggetto di condono. In merito al costo della pratica, considerando che è tutto il piano primo oggetto di tale sanatoria si ipotizza un costo pari a 8.000,00 € oltre oneri distinto per i due lotti (LOTTO 2 e LOTTO 3) e quindi per tale lotto un costo della pratica escluso gli eventuali oneri comunali pari a 4.000,00 € oltre oneri di legge.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Racconigi (CN) - via Principessa Jolanda, 21, piano 1	45,20 mq	750,00 €/mq	€ 33.900,00	100,00%	€ 33.900,00
Valore di stima:					€ 33.900,00

Valore di stima: € 33.900,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento per lo stato dei luoghi dell'alloggio e per la necessità di risolvere la situazione altezza interna, deprezzamento del 10%	12,00	%

**Valore finale di stima: € 29.832,00**

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.

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.

Vicoforte, li 31/08/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Rellecke Nasi Giacomo

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ A1- Visure catastali
- ✓ A2-Visure Ipotecarie
- ✓ A3-Relazione fotografica
- ✓ A4-Pratiche edilizie
- ✓ A5- Valori immobiliari
- ✓ A6- Verbale sopralluogo
- ✓ A7- A.P.E.
- ✓ A8 – Contratti di locazione

**LOTTO 1**

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Racconigi (CN) - via Principessa Jolanda, 19, piano T  
Trattasi di locale commerciale ad oggi era utilizzato come locale di paninetteria. Si affaccia sulla via principale (Principessa Jolanda) con due vetrine e il locale si trova in una posizione centrale del paese a pochi passi dalla piazza con parcheggio denominata Piazza Santa Maria dove sorge la chiesa Santa Maria. All'interno del locale vi è un unico ambiente per il consumo delle vivande diviso da una parete semi vetrata dove venivano prese le ordinazioni e fatto cassa. Questa parete che distingue l'area per i clienti la divide dalla cucina la quale è collegata ad una zona magazzino. Sono presenti i servizi igienici. La caldaia è posizionata all'esterno, nel cortile in comune della palazzina e il locale era attrezzato di aria condizionata. Si precisa che i beni strumentali e arredo non sono oggetto di perizia e trasferimento poiché di proprietà del gestore del locale. Tale bene non ha accessori annessi come cantine o soffitte. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 51, Part. 329, Sub. 17, Categoria C1, Graffato 329 al catasto Terreni - Fg. 51, Part. 329  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Tale bene ricade nella zona del PRGC del Comune di Racconigi identificabile come A1 - Insediamenti Urbani a carattere ambientale (I.U.A.) Art. 26 delle N.T.A. ossia Aree tecniche consolidate (centro storico ). In allegato l'estrapolazione del PRG inerente alla zona oggetto di perizia.

**Prezzo base d'asta: € 38.250,00**

**LOTTO 2**

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Racconigi (CN) - via Principessa Jolanda, 21, piano T  
Trattasi di appartamento ad uso civile abitazione ubicato al piano primo accessibile con scala SENZA ascensore. Si affaccia sulla via principale (Principessa Jolanda) e vi è un balcone accessibile, La palazzina in cui è ubicato il bene si trova in una posizione centrale del paese a pochi passi dalla piazza con parcheggio denominata Piazza Santa Maria dove sorge la chiesa Santa Maria. L'alloggio si distribuisce in questo modo: ingresso con soggiorno e cucina a vista, un corridoio che mette in collegamento due camere da letto e un bagno spazioso. Vi è caldaia autonoma per la gestione dell'acqua calda sanitaria e riscaldamento ed posizionata all'esterno dell'alloggio. Si precisa che i beni strumentali e arredo non sono oggetto di perizia e trasferimento poiché di proprietà di soggetti terzi, affittuari del bene con regolare contratto di locazione. Tale bene non ha accessori annessi come cantine o soffitte. L'attuale affittuario utilizza anche un locale garage del soggetto debitore ma che esso non rientra nei beni pignorati, oggetto di perizia.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 51, Part. 329, Sub. 10, Categoria A3, Graffato 329  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Tale bene ricade nella zona del PRGC del Comune di Racconigi identificabile come A1 - Insediamenti Urbani a carattere ambientale (I.U.A.) Art. 26 delle N.T.A. ossia Aree tecniche consolidate (centro storico ). In allegato l'estrapolazione del PRG inerente alla zona oggetto di perizia.

**Prezzo base d'asta: € 51.750,00**

### LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Racconigi (CN) - via Principessa Jolanda, 21, piano 1  
Trattasi di appartamento ad uso civile abitazione ubicato al piano primo accessibile con scala SENZA ascensore. Si affaccia sulla via principale (Principessa Jolanda) e vi è un balcone accessibile, La palazzina in cui è ubicato il bene si trova in una posizione centrale del paese a pochi passi dalla piazza con parcheggio denominata Piazza Santa Maria dove sorge la chiesa Santa Maria. L'alloggio si distribuisce in questo modo: ingresso diretto su soggiorno, un angolo cottura, una camera con piccolo bagno annesso. Vi è caldaia autonoma per la gestione dell'acqua calda sanitaria e riscaldamento ed posizionata all'interno della cucina ma dichiarata rotta, non funzionante dall'inquilino. Si precisa che i beni strumentali e arredo non sono oggetto di perizia e trasferimento poiché di proprietà di soggetti terzi, affittuari del bene con regolare contratto di locazione. Tale bene non ha accessori annessi come cantine o soffitte.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 51, Part. 329, Sub. 11, Categoria A4, Graffato 329

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

Destinazione urbanistica: Tale bene ricade nella zona del PRGC del Comune di Racconigi identificabile come A1 - Insediamenti Urbani a carattere ambientale (I.U.A.) Art. 26 delle N.T.A. ossia Aree tecniche consolidate (centro storico ). In allegato l'estrapolazione del PRG inerente alla zona oggetto di perizia.

**Prezzo base d'asta: € 29.832,00**

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 38.250,00**

Bene N° 1 - Negozio			
<b>Ubicazione:</b>	Raconigi (CN) - via Principessa Jolanda, 19, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 51, Part. 329, Sub. 17, Categoria C1, Graffato 329 Identificato al catasto Terreni - Fg. 51, Part. 329	<b>Superficie</b>	50,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il locale internamente è ben conservato e funzionale. Mentre la palazzina avrebbe bisogno di un intervento di manutenzione straordinaria per ripristinare e riqualificare le parti comuni, le facciate (interne al cortile soprattutto) e sulla strada ed eventuale copertura.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di locale commerciale ad oggi era utilizzato come locale di panineria. Si affaccia sulla via principale (Principessa Jolanda) con due vetrine e il locale si trova in una posizione centrale del paese a pochi passi dalla piazza con parcheggio denominata Piazza Santa Maria dove sorge la chiesa Santa Maria. All'interno del locale vi è un unico ambiente per il consumo delle vivande diviso da una parete semi vetrata dove venivano prese le ordinazioni e fatto cassa. Questa parete che distingue l'area per i clienti la divide dalla cucina la quale è collegata ad una zona magazzino. Sono presenti i servizi igienici. La caldaia è posizionata all'esterno, nel cortile in comune della palazzina e il locale era attrezzato di aria condizionata. Si precisa che i beni strumentali e arredo non sono oggetto di perizia e trasferimento poiché di proprietà del gestore del locale. Tale bene non ha accessori annessi come cantine o soffitte.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 51.750,00**

Bene N° 2 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Raconigi (CN) - via Principessa Jolanda, 21, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 51, Part. 329, Sub. 10, Categoria A3, Graffato 329	<b>Superficie</b>	76,47 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'alloggio è in buona conservazione; mentre la palazzina avrebbe bisogno di un intervento di manutenzione straordinaria per ripristinare e riqualificare le parti comuni, le facciate interne al cortile, soprattutto, e sulla strada e un ripasso eventuale alla copertura.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di appartamento ad uso civile abitazione ubicato al piano primo accessibile con scala SENZA ascensore. Si affaccia sulla via principale (Principessa Jolanda) e vi è un balcone accessibile. La palazzina in cui è ubicato il bene si trova in una posizione centrale del paese a pochi passi dalla piazza con parcheggio denominata Piazza Santa Maria dove sorge la chiesa Santa Maria. L'alloggio si distribuisce in questo modo: ingresso con soggiorno e cucina a vista, un corridoio che mette in collegamento due camere da letto e un bagno spazioso. Vi è caldaia autonoma per la gestione dell'acqua calda sanitaria e riscaldamento ed è posizionata all'esterno dell'alloggio. Si precisa che i beni strumentali e arredo non sono oggetto di perizia e		

	trasferimento poiché di proprietà di soggetti terzi, affittuari del bene con regolare contratto di locazione. Tale bene non ha accessori annessi come cantine o soffitte. L'attuale affittuario utilizza anche un locale garage del soggetto debitore ma che esso non rientra nei beni pignorati, oggetto di perizia.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile

### LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 29.832,00

Bene N° 3 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Racconigi (CN) - via Principessa Jolanda, 21, piano 1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 51, Part. 329, Sub. 11, Categoria A4, Graffato 329	<b>Superficie</b>	45,20 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'alloggio ha ancora vecchi infissi di legno con mono lastra di vetro; la caldaia a metano non funziona ed è utilizzato solo il boiler elettrico per fornire acqua calda. Per il riscaldamento ad oggi vengono usate delle stufette elettriche mentre per il piano cottura il metano. L'impianto elettrico è ancora quello originale come i vari rivestimenti presenti all'interno dell'alloggio. Anche la palazzina avrebbe bisogno di un intervento di manutenzione straordinaria per ripristinare e riqualificare le parti comuni, le facciate interne al cortile, soprattutto, e sulla strada e un ripasso eventuale alla copertura.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di appartamento ad uso civile abitazione ubicato al piano primo accessibile con scala SENZA ascensore. Si affaccia sulla via principale (Principessa Jolanda) e vi è un balcone accessibile. La palazzina in cui è ubicato il bene si trova in una posizione centrale del paese a pochi passi dalla piazza con parcheggio denominata Piazza Santa Maria dove sorge la chiesa Santa Maria. L'alloggio si distribuisce in questo modo: ingresso diretto su soggiorno, un angolo cottura, una camera con piccolo bagno annesso. Vi è caldaia autonoma per la gestione dell'acqua calda sanitaria e riscaldamento ed posizionata all'interno della cucina ma dichiarata rotta, non funzionante dall'inquilino. Si precisa che i beni strumentali e arredo non sono oggetto di perizia e trasferimento poiché di proprietà di soggetti terzi, affittuari del bene con regolare contratto di locazione. Tale bene non ha accessori annessi come cantine o soffitte.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

**BENE N° 1** - NEGOZIO UBICATO A RACCONIGI (CN) - VIA PRINCIPESSA JOLANDA, 19, PIANO T

### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a SALUZZO il 01/03/2018  
Reg. gen. 1468 - Reg. part. 165  
Quota: 1/1  
Importo: € 270.000,00  
A favore di CASSA DI RISPARMIO DI ASTI  
Contro XXXXX  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 540.000,00  
Percentuale interessi: 3,00 %  
Rogante: Notaio BARBAGALLO SALVATORE  
Data: 13/02/2018  
N° repertorio: 30612  
N° raccolta: 17496  
Note: Tale formalità, con la vendita del LOTTO, sarà da procedere con una restrizione di beni poiché vi sono ancora altri beni oggetto del mutuo.

### Trascrizioni

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a SALUZZO il 15/05/2025  
Reg. gen. 3510 - Reg. part. 2874  
Quota: 1/1  
A favore di XXXXX  
Contro XXXXX  
Formalità a carico della procedura  
Note: Tale formalità, al momento della vendita del LOTTO, sarà da procedere con una restrizione di beni poiché vi sono altri beni immobili oggetto del pignoramento.

**BENE N° 2** - APPARTAMENTO UBICATO A RACCONIGI (CN) - VIA PRINCIPESSA JOLANDA, 21, PIANO T

### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a SALUZZO il 01/03/2018  
Reg. gen. 1468 - Reg. part. 165  
Quota: 1/1  
Importo: € 270.000,00  
A favore di CASSA DI RISPARMIO DI ASTI  
Contro XXXXX  
Formalità a carico della procedura

Capitale: € 540.000,00  
Percentuale interessi: 3,00 %  
Rogante: Notaio BARBAGALLO SALVATORE  
Data: 13/02/2018  
N° repertorio: 30612  
N° raccolta: 17496

Note: Tale formalità, con la vendita del LOTTO, sarà da procedere con una restrizione di beni poiché vi sono ancora altri beni oggetto del mutuo.

#### **Trascrizioni**

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a SALUZZO il 15/05/2025  
Reg. gen. 3510 - Reg. part. 2874

Quota: 1/1  
A favore di XXXXX  
Contro XXXXX

Formalità a carico della procedura

Note: Tale formalità, al momento della vendita del LOTTO, sarà da procedere con una restrizione di beni poiché vi sono altri beni immobili oggetto del pignoramento.

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A RACCONIGI (CN) - VIA PRINCIPESSA JOLANDA, 21, PIANO 1**

#### **Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a SALUZZO il 01/03/2018

Reg. gen. 1468 - Reg. part. 165

Quota: 1/1

Importo: € 270.000,00

A favore di CASSA DI RISPARMIO DI ASTI

Contro XXXXX

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 540.000,00

Percentuale interessi: 3,00 %

Rogante: Notaio BARBAGALLO SALVATORE

Data: 13/02/2018

N° repertorio: 30612

N° raccolta: 17496

Note: Tale formalità, con la vendita del LOTTO, sarà da procedere con una restrizione di beni poiché vi sono ancora altri beni oggetto del mutuo.



- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a SALUZZO il 15/05/2025

Reg. gen. 3510 - Reg. part. 2874

Quota: 1/1

A favore di XXXXX

Contro XXXXX

Formalità a carico della procedura

Note: Tale formalità, al momento della vendita del LOTTO, sarà da procedere con una restrizione di beni poiché vi sono altri beni immobili oggetto del pignoramento.