TRIBUNALE DI CUNEO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Boglio Claudio, nell'Esecuzione Immobiliare 55/2025 del R.G.E.

promossa da

****** Omissis ******

contro

****** Omissis ******

****** Omissis ******

****** Omissis ******

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BOGLIO CLAUDIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 218b4e

SOMMARIO

Incarico 5
Premessa 5
Lotto 1 6
Descrizione 7
Completezza documentazione ex art. 567 7
Titolarità 7
Confini 7
Consistenza 8
Cronistoria Dati Catastali 8
Dati Catastali 9
Precisazioni 9
Stato conservativo 10
Caratteristiche costruttive prevalenti 10
Stato di occupazione 12
Provenienze Ventennali 12
Formalità pregiudizievoli 13
Normativa urbanistica 14
Regolarità edilizia 15
Lotto 2 17
Descrizione 18
Bene N° 2 - Fabbricato industriale ubicato a Costigliole Saluzzo (CN) - Via Savigliano n.62 18
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Costigliole Saluzzo (CN) - Via Savigliano n.62 18
Completezza documentazione ex art. 567 18
Bene N° 2 - Fabbricato industriale ubicato a Costigliole Saluzzo (CN) - Via Savigliano n.62 18
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Costigliole Saluzzo (CN) - Via Savigliano n.62 18
Titolarità 19
Bene N° 2 - Fabbricato industriale ubicato a Costigliole Saluzzo (CN) - Via Savigliano n.62 19
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Costigliole Saluzzo (CN) - Via Savigliano n.62 19
Confini 19
Bene N° 2 - Fabbricato industriale ubicato a Costigliole Saluzzo (CN) - Via Savigliano n.62 19
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Costigliole Saluzzo (CN) - Via Savigliano n.62 19
Consistenza 20
Bene N° 2 - Fabbricato industriale ubicato a Costigliole Saluzzo (CN) - Via Savigliano n.62 20
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Costigliole Saluzzo (CN) - Via Savigliano n.62 20

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BOGLIO CLAUDIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 218b4e

Cronistoria Dati Catastali 20
Bene N° 2 - Fabbricato industriale ubicato a Costigliole Saluzzo (CN) - Via Savigliano n.62 20
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Costigliole Saluzzo (CN) - Via Savigliano n.62 21
Dati Catastali 22
Bene N° 2 - Fabbricato industriale ubicato a Costigliole Saluzzo (CN) - Via Savigliano n.62 22
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Costigliole Saluzzo (CN) - Via Savigliano n.62 23
Stato conservativo 23
Bene N° 2 - Fabbricato industriale ubicato a Costigliole Saluzzo (CN) - Via Savigliano n.62 23
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Costigliole Saluzzo (CN) - Via Savigliano n.62 23
Caratteristiche costruttive prevalenti 24
Bene N° 2 - Fabbricato industriale ubicato a Costigliole Saluzzo (CN) - Via Savigliano n.62 24
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Costigliole Saluzzo (CN) - Via Savigliano n.62 25
Stato di occupazione 25
Bene N° 2 - Fabbricato industriale ubicato a Costigliole Saluzzo (CN) - Via Savigliano n.62 25
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Costigliole Saluzzo (CN) - Via Savigliano n.62 25
Provenienze Ventennali 25
Bene N° 2 - Fabbricato industriale ubicato a Costigliole Saluzzo (CN) - Via Savigliano n.62 25
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Costigliole Saluzzo (CN) - Via Savigliano n.62 26
Formalità pregiudizievoli 27
Bene N° 2 - Fabbricato industriale ubicato a Costigliole Saluzzo (CN) - Via Savigliano n.62 27
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Costigliole Saluzzo (CN) - Via Savigliano n.62 29
Normativa urbanistica 30
Bene N° 2 - Fabbricato industriale ubicato a Costigliole Saluzzo (CN) - Via Savigliano n.62 30
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Costigliole Saluzzo (CN) - Via Savigliano n.62 30
Regolarità edilizia 31
Bene N° 2 - Fabbricato industriale ubicato a Costigliole Saluzzo (CN) - Via Savigliano n.62 31
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Costigliole Saluzzo (CN) - Via Savigliano n.62 32
Vincoli od oneri condominiali 33
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Costigliole Saluzzo (CN) - Via Savigliano n.62 33
Lotto 3 34
Descrizione 35
Completezza documentazione ex art. 567 35
Titolarità 35

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BOGLIO CLAUDIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 218b4e

Confini 35
Consistenza 36
Cronistoria Dati Catastali 36
Dati Catastali 37
Precisazioni 37
Stato conservativo 37
Servitù, censo, livello, usi civici 37
Caratteristiche costruttive prevalenti 38
Stato di occupazione 38
Provenienze Ventennali 39
Formalità pregiudizievoli 40
Normativa urbanistica 42
Lotto 4 43
Descrizione 44
Completezza documentazione ex art. 567 44
Titolarità 44
Confini 44
Consistenza 44
Cronistoria Dati Catastali 45
Dati Catastali 46
Precisazioni 46
Stato conservativo 46
Servitù, censo, livello, usi civici 46
Caratteristiche costruttive prevalenti 46
Stato di occupazione 47
Provenienze Ventennali 47
Formalità pregiudizievoli 49
Normativa urbanistica 50
Stima / Formazione lotti 51
Lotto 1 51
Lotto 2 52
Lotto 3 53
Lotto 4 53
Riserve e particolarità da segnalare 54

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BOGLIO CLAUDIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 218b4e

INCARICO

In data 05/06/2025, il sottoscritto Geom. Boglio Claudio, con studio in Corso Italia, 108 - 12037 - Saluzzo (CN), email tecnico@studioboglio.it - PEC claudio.boglio@geopec.it - Tel. 017545095, 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** - Fabbricato industriale ubicato a Costigliole Saluzzo (CN) - Via Savigliano n.64
- **Bene N° 2** - Fabbricato industriale ubicato a Costigliole Saluzzo (CN) - Via Savigliano n.62
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Costigliole Saluzzo (CN) - Via Savigliano n.62
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Verzuolo (CN) - Via Villafalletto
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Verzuolo (CN) - Via Villafalletto

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BOGLIO CLAUDIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 218b4e

LOTTO 1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BOGLIO CLAUDIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 218b4e

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato industriale ubicato a Costigliole Saluzzo (CN) - Via Savigliano n.64

DESCRIZIONE

CAPANNONE A: Il bene consiste in corpo di fabbricato industriale adibito alla lavorazione confezionamento della frutta, con annessi locali tecnici ed uffici, situata nel comune di COSTIGLIOLE SALUZZO (Cn), sulla strada Via Savigliano che collega il concentrico di Costigliole alla SP 161 (Saluzzo - Cuneo)

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

**** Omissis ****

CONFINI

NORD/OVEST: Via Savigliano
NORD/EST: mappali 206-208-203
SUD/EST: mappali 105,106,107
SUD/OVEST: mappali 89-1042 e 36 (lotto 2)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BOGLIO CLAUDIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 218b4e

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Fabbricato produttivo	3340,00 mq	3500,00 mq	1	3500,00 mq	7,90 m	T
Uffici e locali tecnici - piano T	143,00 mq	180,00 mq	1,2	216,00 mq	2,85 m	T
Tettoia frontale	356,00 mq	358,00 mq	0,5	179,00 mq	6,20 m	T
Tettoia posteriore	260,00 mq	260,00 mq	0,5	130,00 mq	6,50 m	T
Uffici piano 1	154,00 mq	180,00 mq	1,3	216,00 mq	2,85 m	1
Tettoia retrattile	108,00 mq	108,00 mq	0,3	32,40 mq	6,40 m	T
Soppalco metallico	430,00 mq	430,00 mq	0,20	86,00 mq	3,50 m	1
			Totale superficie convenzionale:	**4359,40 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**4359,40 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **15/06/1993** al **07/06/2000**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 6, Part. 189 Categoria D7
Dal **07/06/2000** al **26/06/2001**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 6, Part. 189, Sub. 1 Categoria D7 Rendita € 18.458,17 Piano T-1
Dal **26/06/2001** al **28/12/2009**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 6, Part. 189, Sub. 1 Categoria D7 Rendita € 18.458,17
Dal **28/12/2009** al **28/12/2010**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 6, Part. 189, Sub. 2 Categoria D7 Rendita € 27.356,00 Piano T-1
Dal **28/12/2010** al **21/11/2016**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 6, Part. 189, Sub. 2 Categoria D7 Rendita € 21.514,00
Dal **21/11/2016** al **16/01/2026**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 6, Part. 189, Sub. 2 Categoria D7 Rendita € 21.514,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BOGLIO CLAUDIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 218b4e

**** Omissis ****

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	189	2		D7				21514 €	T-1	

Corrispondenza catastale

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

Il fondo di insistenza dell'immobile è identificato in Catasto Terreni al Fg.6 mappale 189 di are 1.35.75 (mq 13.575)

PRECISAZIONI

A) Con atto Not. Bonanno del 27.04.2009 rep. 48095 i confinanti proprietari del mappale fg. 6 n. 203 hanno concesso deroga al fondo fg. 6 n. 189 di proprietà esecutata, ad edificare a distanza dal confine del seguente tenore:

"I SIGNORI ********, PROPRIETARI DELL'APPEZZAMENTO DI TERRENO IN COMUNE DI COSTIGLIOLE SALUZZO CENSITO A CATASTO
TERRENI AL FOGLIO 6, MAPPALE 203, COSTITUISCONO A CARICO DEL PREDETTO MAPPALE ED A FAVORE DEGLI IMMOBILI DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' "**********", CHE ACCETTA, SITI IN COMUNE DI COSTIGLIOLE SALUZZO E CENSITI AL CATASTO TERRENI AL FOGLIO 6, MAPPALI 189 - 76 -204 - 156 ED A CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 6, MAPPALE 189 SUB 1, SERVITU' PERPETUA AVENTE PER OGGETTO IL DIRITTO DI COSTRUIRE E MANTENERE L'AMPLIAMENTO DI UN MAGAZZINO AD USO LAVORAZIONE E CONSERVAZIONE FRUTTA, DI SUA PROPRIETA', CENSITO A CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI COSTIGLIOLE SALUZZO AL FOGLIO 6, MAPPALE 189 SUB 1, A DISTANZA IN DEROGA A QUELLA PREVISTA DALLA LEGGE E/O DAI REGOLAMENTI COMUNALI MA, COMUNQUE, NON INFERIORE A METRI LINEARI LINEARI UNO E CENTIMETRI CINQUANTA DAL CONFINE DEL FONDO SERVENTE. LA PORZIONE DI TERRENO GRAVATA DALLA PREDETTA SERVITU' SARA' POSIZIONATA IN CONFRONTANZA AL COSTRUENDO EDIFICIO E, COMUNQUE, NON DOVRA' AVERE UNA ESTENSIONE LUNGO IL CONFINE SUPERIORE A METRI LINEARI VENTI. LE PARTI CONVENGONO INOLTRE CHE SULLE PARETI REALIZZATE
IN DEROGA ALLE DISTANZE LEGALI E/O REGOLAMENTARI NON POTRANNO ESSERE APERTE FINESTRE E/O VEDUTE E CHE, IN NESSUN CASO LA SERVITU' ORA COSTITUITA POTRA' RAPPRESENTARE AUTORIZZAZIONE PER L'EDIFICAZIONE SUL CONFINE"

B) Con atto notaio Bonanno del 06.04.1999 rep. 38155 la società esecutata ha costituito Vincolo di destinazione

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BOGLIO CLAUDIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 218b4e

a favore del Comune di Costigliole Saluzzo (al fine dell'ampliamento del capannone di cui a C.E. 09/99 del 28.04.1999), sui fondi fg. 6 n. 76-204-189 ora riassunti nel 189): IMPEGNO AL MANTENIMENTO DI DESTINAZIONE A SERVIZIO DELL'ATTIVITA AGRICOLA DELL'AMPLIAMENTO DEL MAGAZZINO AGRICOLO ENTROSTANTE ALL'APPEZZAMENTO DI TERRENO IN COSTIGLIOLE SALUZZO SOPRA CITATO.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile, composto da fabbricato industriale con annessi uffici, spogliatoi, locali tecnici, si presenta in buono stato di conservazione, con strutture portanti solide e prive di evidenti criticità.
Gli impianti presenti dovranno essere verificati al fine di accertarne il corretto funzionamento e la conformità alle normative vigenti, non disponendo di certificazioni in merito.
Sono consigliabili esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, principalmente sugli intonaci e sulle finiture.
Nel complesso, l'edificio risulta idoneo e potenzialmente pienamente utilizzabile.
Parte del complesso è destinato a celle frigorifere, costituite da grandi vani di stoccaggio con porte ermetiche di chiusura

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO
Trattasi di fabbricato industriale sito nel Comune di Costigliole Saluzzo. Il complesso è costituito con struttura in c.a.p., ampie aree esterne operative e 2 tettoie/struttura accessoria coperta adiacente.

FONDAZIONI
Non direttamente verificabili visivamente
Realizzate in cemento armato, in linea con la tipologia costruttiva e la destinazione d'uso.

STRUTTURA PORTANTE
Struttura portante verticale e orizzontale in cemento armato precompresso, con pilastri e travi prefabbricati tipici dei capannoni industriali.
Condizioni generali buone, senza evidenti segni di dissesto strutturale.

PAVIMENTAZIONE
Pavimento industriale in calcestruzzo lisciato, con segnaletica orizzontale gialla per la gestione delle aree di lavoro.
Condizioni generali discrete, con alcuni segni di usura e fessurazioni superficiali non strutturali ne inficianti.

SERRAMENTI ESTERNI
Portoni industriali in metallo di ampie dimensioni, ad apertura scorrevole o basculante.
Presenti finestre a nastro per illuminazione naturale.
Stato di conservazione buono.

IMPIANTO ELETTRICO
Impianto presente e parzialmente a vista tramite canalizzazioni a soffitto.
Funzionante, ma da verificare per accertarne conformità e stato generale.
Sottotraccia nelle zone uffici

IMPIANTO IDRICO E SANITARIO
Impianto presente nei locali di servizio, funzionante

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BOGLIO CLAUDIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 218b4e

IMPIANTO TERMICO
Assenza di impianto termico.
Eventuali apparecchi integrativi presenti devono essere verificati.

CELLE FRIGORIFERE
All'interno del fabbricato sono presenti celle frigorifere industriali destinate allo stoccaggio di prodotti o materiali che richiedono temperature controllate.
Stato generale: buono, con dotazioni funzionali e presenza di impianto frigorifero

TETTOIA / AREA DI DEPOSITO
Sul lato esterno del fabbricato è presente una tettoia metallica adibita ad area di deposito e lavorazione.
La struttura viene utilizzata come spazio accessorio per lo stoccaggio di attrezzature, materiali e componenti meccaniche.
La tettoia risulta funzionale, stabile e idonea all'uso previsto, con normali segni di usura dovuti all'esposizione agli agenti atmosferici.

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

DESCRIZIONE UFFICI ALL'INTERNO DEL CAPANNONE
All'interno del capannone sono inoltre presenti locali ufficio e servizi distribuiti su due livelli, collegati da corpo scala interno.

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

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

LOCALE ADIBITO A SEGRETERIA
• Locale destinato alle funzioni di reception e gestione amministrativa.
• Illuminazione naturale garantita da finestre perimetrali, con integrazione tramite corpi illuminanti installati a soffitto.
• Presenza di bagno dedicato e piccolo disimpegno utilizzato come archivio per la documentazione.

PIANO PRIMO — UFFICI
Uffici amministrativi e operativi
• Ampi locali con pavimentazione in piastrelle.
• Presenza di postazioni di lavoro, scrivanie, sedute operative e arredi base.
• Condizioni generali degli ambienti buone, con alcuni segni di usura.
• Corridoi e distribuzione interna
• Corridoio che collega i vari ambienti del piano.
• Pavimentazione continua in piastrelle e pareti verniciate.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BOGLIO CLAUDIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 218b4e

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

IMPIANTI
Locali dotati d impianti idrosanitario e termico

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile, utilizzato dalla società proprietaria per la lavorazione e commercializzazione della frutta, è ad oggi libero ed inutilizzato

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **30/04/1992** al **16/01/2026**	**** Omissis ****	**Atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio CARRARA Cesare	30/04/1992	47170	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		CONSERVATORIA RRII SALUZZO	14/05/1992	3312	2724
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **23/03/1993** al **16/01/2026**	**** Omissis ****	**Atto di acquisto**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio BONANNO Carlo	23/03/1993	31772	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		CONSERVATORIA RRII SALUZZO	09/04/1993	2090	1699
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BOGLIO CLAUDIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 218b4e

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

**** Omissis ****

Con il rogito del 30.04.1992 veniva acquistato il fondo in corso di edificazione (1° parte del capannone) fg.6 nn.188-189-190
Con il rogito del 09.04.1993 veniva acquistato il fondo fg. 6 n.76-204-206-208
Il compendio edificato è ora censito quale Fg. 6 n. 189

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di SALUZZO aggiornate al 14/01/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di Mutuo
  Iscritto a Saluzzo il 08/05/2008
  Reg. gen. 3586 - Reg. part. 573
  Quota: 1/1
  Importo: € 1.500.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 1.000.000,00
  Rogante: Notaio BONANNO
  Data: 06/05/2008
  N° repertorio: 47357
  N° raccolta: 17908
  Note: Il mappale 156 doi are 0.60 è ora incorporato nel maggio fondo fg.6 n. 189 **** Omissis ****
- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di mutuo
  Iscritto a SALUZZO il 22/08/2017
  Reg. gen. 5988 - Reg. part. 721
  Quota: 1/1
  Importo: € 1.500.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 750.000,00
  Rogante: Notaio MARTINELLI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BOGLIO CLAUDIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 218b4e

Data: 26/07/2017
N° repertorio: 195211
N° raccolta: 42678
Note: **** Omissis ****

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Saluzzo il 21/12/2023
  Reg. gen. 8917 - Reg. part. 873
  Quota: 1/1
  Importo: € 450.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 368.348,40
  Rogante: Tribunale di Cuneo
  Data: 20/12/2023
  N° repertorio: 1238
  Note: **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**
  Trascritto a Saluzzo il 13/05/2025
  Reg. gen. 3446 - Reg. part. 2829
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Note: * omissis *

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione di Ipoteche e Pignoramenti e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere:
Pignoramenti € 294,00 cadauno
Ipoteca legale/giudiziale: 0,50% su minor valore fra somma iscritta e prezzo di aggiudicazione- Minimo € 200

**** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile, situato nel Comune di Costigliole Saluzzo, Foglio 6 – mappale 189, è disciplinato dal P.R.G. – Variante Parziale n. 6. L'area ricade nelle classificazioni urbanistiche Classe I e Classe III.a1, ai sensi dell'Art. 37

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BOGLIO CLAUDIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 218b4e

delle N.T.A.

La zona è normata all'art. 31 delle NTA "AREE PER LA LAVORAZIONE E COMMERCIALIZZAZIONE DI PRODOTTI ORTOFRUTTICOLI – CE" di cui si riporta stralcio:

I Parametri Urbanistici ed edilizi sono:
- Indice di Utilizzazione Fondiaria (U.F.): conferma della S.U.L esistente per a), b), c), d1), e).
- Rapporto di copertura (Superficie coperta S.C.): conferma della S.C. esistente o 60% della Sup. fondiaria per f), g), h).
- Altezza edifici massima consentita (H.max): conferma altezza esistente o minore o uguale ml 12,00.
- Distanza dai fili stradali (D.S.): conferma D.S. esistente o maggiore o uguale di ml 6,00.
- Distanza tra fabbricati (D.): maggiore o uguale ml 10,00.
- Distanza dai confini (D.C): maggiore o uguale ml 6,00.

Sono ammesse, entro il limite del 25% della S.U.L esistente o in progetto, destinazioni accessorie necessarie allo svolgimento dell'attività principale e integrate fisicamente nell'unità produttiva stessa quali residenza custode e/o titolare (con un limite massimo di mq 150 di S.U.L. residenziale), uffici e attività commerciali di cui al punto 4, lettera b), previa verifica delle prescrizioni di cui all'Allegato C al P.R.G.C. e alla legislazione nazionale e regionale vigente.

L'eventuale superficie di vendita presente ex Articolo 4 dell'Allegato C al P.R.G.C., deve essere ricavata, in sicurezza, nella stessa unità immobiliare in cui avviene la produzione e riferirsi esclusivamente ai prodotti dell'azienda e non può superare, se esterna agli addensamenti commerciali, quella massima prevista per gli esercizi di vicinato (Mq 150).

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'edificio produttivo è stato oggetto dei seguenti provvedimenti edilizi:
1) C.E. n. 554 (pratica 688) del 04.05.1979 (Costruzione magazzino frigorifero)
2) AUTORIZZAZIONE del 16.07.1980 (tinteggiatura facciata capannone)
3) C.E. Gratuita n. 1898 del 12.06.1992 (Ristrutturazione magazzino-frigorifero agricolo e realizzazione tettoia)
4) AUTOR.TEMPORANEA n. 1930 del 26.10.1992 (Tettoia aperta temporanea)
5) C.E. Gratuita n. 2014 del 19.07.1993 (Variante a C.E. 1898/92 di ristrutturazione magazzino frigorifero)
6) C.E. Gratuita n. 09/99 del 28.04.1999 (Costruzione in Ampliamento fabbricato rurale esistente)
7) C.E. in Sanatoria n. 35/99 del 10.08.1999 (Sanatoria tettoia servizio capannone rurale frigorifero)
8) C.E. n. 06/2000 del 09.05.2000 (Variante a C.E. 09/99 di ampliamento fabbricato)
9) A.E. n. 128/2000 DEL 20.03.2001 (Costruzione tettoia temporanea sul lato sud capannone)
10) D.I.A. prot. 400 del 17.01.2005 (Recinzione e pavimentazione cortile capannone)
11) D.I.A. prot. 1405 del 174.02.2005 (Rimozione recinzione e ripristino pavimentazione fra i capannoni)
12) D.I.A. prot.3887 del 06.05.2005 (Installazione di insegna)
13) D.I.A. 67/2006 del 18.08.2006 Proced. Unico n. 37/2006 (installazione di distributore gasolio per uso aziendale)
14) PdC. 69/2008 del 17.06.2009 Proced. Unico n. 28/2009 (Costruzione tettoie e deposito)
15) AGIBILITA' del 11.07.2011 relativa al PdC 69/2008 (tettoie e deposito)
16) CILA n° 9/2017 - Pratica S.U. 44/2017 (Costruzione recinzione a cortile capannone)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BOGLIO CLAUDIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 218b4e

Gli accessi agli atti edilizi effettuati il 26.11.2025 ed il 08.01.2025 presso l'Ufficio Tecnico comunale non hanno fatto emergere altre pratiche per l'immobile, segnatamente consegnate dal Tecnico.

La verifica dello stato di fatto rispetto ai provvedimenti edilizi dell'immobile hanno fatte rilevare alcune modifiche non autorizzate, aventi carattere prettamente interno, illustrate nella Tavola 3 allegata:
- tramezzature interne ai locali uffici
- lievi modifiche di dimensioni dell'edificio, ma contenute nei limiti dell'art.34bis (tolleranza costruttive)

Tali opere sono sanabili a mezzo di SCIA art. 37 T.U. EDILIZIA, mediante pagamento di:
- Oblazione minima € 1.032,00 (salvo valutazione Uff. Tecnico)
- Costo costruzione (da computo) stimati € 1.500,00
- Pratica edilizia stimati € 1.500,00

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

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

Il certificato energetico è relativo alla zona uffici e servizi, essendo il capannone categoria esente da emissione di A.P.E.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BOGLIO CLAUDIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 218b4e

LOTTO 2

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BOGLIO CLAUDIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 218b4e

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Fabbricato industriale ubicato a Costigliole Saluzzo (CN) - Via Savigliano n.62
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Costigliole Saluzzo (CN) - Via Savigliano n.62

DESCRIZIONE

BENE N° 2 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A COSTIGLIOLE SALUZZO (CN) - VIA SAVIGLIANO N.62

CAPANNONE B:Il bene consiste in un'unità di fabbricato industriale adibita al confezionamento della frutta, con annessi locali ad uso uffici e spogliatoi, situata nel comune di COSTIGLIOLE SALUZZO, sulla strada Via Savigliano che collega il concentrico di Costigliole alla SP 161 (Saluzzo - Cuneo)

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A COSTIGLIOLE SALUZZO (CN) - VIA SAVIGLIANO N.62

Trattasi di appezzamento di terreno destinato dal PRGC ad attività lavorazione e commercializzazione dei prodotti agricoli, in contiguità al fondo edificato fg. 6 n. 36

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 2 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A COSTIGLIOLE SALUZZO (CN) - VIA SAVIGLIANO N.62

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

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A COSTIGLIOLE SALUZZO (CN) - VIA SAVIGLIANO N.62

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BOGLIO CLAUDIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 218b4e

TITOLARITÀ

BENE N° 2 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A COSTIGLIOLE SALUZZO (CN) - VIA SAVIGLIANO N.62

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

**** Omissis ****

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A COSTIGLIOLE SALUZZO (CN) - VIA SAVIGLIANO N.62

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 2 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A COSTIGLIOLE SALUZZO (CN) - VIA SAVIGLIANO N.62

NORD: fg. 2, mapp. 298 e mapp. 267,
EST: mapp. 189,
SUD: mapp. 104,
OVEST: mapp. 1043, mapp. 1044 e mapp. 1036.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A COSTIGLIOLE SALUZZO (CN) - VIA SAVIGLIANO N.62

NORD: fabbricato part. 36
EST: fabbricato part. 189
SUD: mapp. 89
OVEST: mapp. 1043.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BOGLIO CLAUDIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 218b4e

CONSISTENZA

BENE N° 2 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A COSTIGLIOLE SALUZZO (CN) - VIA SAVIGLIANO N.62

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Capannone lavor. frutta	1736,00 mq	1852,00 mq	1	1852,00 mq	5,40 m	T
Uffici e servizi piano T	70,00 mq	97,00 mq	1,4	135,80 mq	3,00 m	T
Abitazione addetti piano 1	75,00 mq	97,00 mq	1,3	126,10 mq	3,00 m	1
			Totale superficie convenzionale:	**2113,90 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**2113,90 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A COSTIGLIOLE SALUZZO (CN) - VIA SAVIGLIANO N.62

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	1264,00 mq	1264,00 mq	1	1264,00 mq	0,00 m	
			Totale superficie convenzionale:	**1264,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**1264,00 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 2 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A COSTIGLIOLE SALUZZO (CN) - VIA SAVIGLIANO N.62

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **23/12/2004** al **04/02/2005**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 6, Part. 36, Sub. 2 Categoria C2 Cl.02, Cons. 166 Rendita € 171,46 Piano T
Dal **04/02/2005** al **17/02/2006**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 6, Part. 36, Sub. 2 Categoria C2 Cl.02, Cons. 166 Rendita € 171,46 Piano T

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BOGLIO CLAUDIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 218b4e

Dal **17/02/2006** al **28/12/2009**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 6, Part. 36, Sub. 14 Categoria D7 Rendita € 8.200,00 Piano T
Dal **17/02/2006** al **16/01/2026**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 6, Part. 36, Sub. 15 Categoria A3 Cl.U, Cons. 4,5 Superficie catastale 99 mq Rendita € 171,98 Piano 1
Dal **28/12/2009** al **23/01/2012**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 6, Part. 36, Sub. 16 Categoria D7 Rendita € 12.232,00 Piano T
Dal **23/01/2012** al **16/01/2026**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 6, Part. 36, Sub. 17 Categoria A3 Cl.U, Cons. 3,0 Superficie catastale 45 mq Rendita € 114,65 Piano T
Dal **23/01/2012** al **16/01/2026**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 6, Part. 36, Sub. 19 Categoria D7 Rendita € 10.054,00 Piano T

La cronistoria catastale su riportata riguarda tutte le unità costituenti il fabbricato, acquistate con rogito del 04/02/2005, e cosi identificate:
CATASTO FABBRICATI
- foglio 6 part. 36 sub 2 - C/2 - 02 -166 mq - R. 171,46
- foglio 6 part. 36 sub 4 - C/2 - 02 -327 mq - R. 337,76
- foglio 6 part. 36 sub 6 - C/2 - 02 -176 mq - R. 181,79
- foglio 6 part. 36 sub 7 - C/2 - 02 -176 mq - R. 181,79
- foglio 6 part. 36 sub 8 - C/2 - 02 -178 mq - R. 183,86
- foglio 6 part. 36 sub 9 - C/2 - 02 -356 mq - R. 367,72
- foglio 6 part. 36 sub 12 - C/2 - 02 -35 mq - R. 36,15
- foglio 6 part. 36 sub 13 - A/4 - 02 -consistenza 5,5 vani - R. 130,66

CATASTO TERRENI:
- foglio 6 part. 156 Pr.Irriguo are 0.60 RD 0,56 RA 0,37

L'intero compendio è stato oggetti di variazione ed è ora definito come fg. 6 n. 18 sub. 15-17-19

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A COSTIGLIOLE SALUZZO (CN) - VIA SAVIGLIANO N.62

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **01/09/1977** al **14/04/2001**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 6, Part. 155 Qualità Prato irriguo Cl.01 Superficie (ha are ca) 3870 Reddito dominicale € 35,98

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BOGLIO CLAUDIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 218b4e

		Reddito agrario € 23,98
Dal **14/04/2001** al **27/06/2001**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 6, Part. 155 Qualità Prato irriguo Cl.01 Superficie (ha are ca) 3870 Reddito dominicale € 35,98 Reddito agrario € 23,98
Dal **27/06/2001** al **02/08/2014**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 6, Part. 155 Qualità Prato irriguo Cl.01 Superficie (ha are ca) 3197 Reddito dominicale € 29,72 Reddito agrario € 19,81
Dal **02/08/2014** al **22/12/2014**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 6, Part. 155 Qualità Prato irriguo Cl.01 Superficie (ha are ca) 3197 Reddito dominicale € 29,72 Reddito agrario € 19,81
Dal **22/12/2014** al **07/12/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 6, Part. 1042 Qualità Prato irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 1264 Reddito dominicale € 11,75 Reddito agrario € 7,83
Dal **07/12/2015** al **16/01/2026**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 6, Part. 1042 Qualità Prato irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 1264 Reddito dominicale € 11,75 Reddito agrario € 7,83

**** Omissis ****

DATI CATASTALI

BENE N° 2 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A COSTIGLIOLE SALUZZO (CN) - VIA SAVIGLIANO N.62

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	36	15		A3	U	4,5	99 mq	171,98 €	1	
	6	36	17		A3	U	3,0	45 mq	114,65 €	T	
	6	36	19		D7				10054 €	T	

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BOGLIO CLAUDIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 218b4e

Corrispondenza catastale

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

Il fondo di insistenza dell'immobile è identificato in Catasto Terreni al Fg.6 mappale 36 di are 40.00 (mq 4.000)

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A COSTIGLIOLE SALUZZO (CN) - VIA SAVIGLIANO N.62

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
6	1042				Prato irriguo	01	1264 mq	11,75 €	7,83 €	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 2 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A COSTIGLIOLE SALUZZO (CN) - VIA SAVIGLIANO N.62

L'immobile, composto da fabbricato industriale con annessi uffici, spogliatoi e dormitorio, si presenta in buono stato di conservazione, con strutture portanti solide e prive di evidenti criticità.
Gli impianti presenti dovranno essere verificati al fine di accertarne il corretto funzionamento e la conformità alle normative vigenti.
Sono consigliabili esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, principalmente sugli intonaci e sulle finiture.
Nel complesso, l'edificio risulta idoneo ed utilizzabile per la destinazione prevista di lavorazioni a carattere produttivo e agricolo, subordinatamente alla verifica degli impianti.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A COSTIGLIOLE SALUZZO (CN) - VIA SAVIGLIANO N.62

Fondo edificabile in ambito agricolo, utilizzato funzionalmente al contiguo capannone produttivo agricolo fg. 6 n. 36

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BOGLIO CLAUDIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 218b4e

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 2 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A COSTIGLIOLE SALUZZO (CN) - VIA SAVIGLIANO N.62

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO
Trattasi di fabbricato industriale sito nel Comune di Costigliole Saluzzo. Il complesso è costituito da un capannone principale in cemento armato, con copertura curva come in auge nel periodo di edificazione, ampie aree esterne operative e una tettoia/struttura accessoria coperta adiacente.

FONDAZIONI
Non direttamente verificabili visivamente.
Presumibilmente realizzate in cemento armato, in linea con la tipologia costruttiva e la destinazione d'uso.

STRUTTURA PORTANTE
Struttura portante verticale e orizzontale in cemento armato, con pilastri e travi prefabbricati tipici dei capannoni industriali.
Condizioni generali mediamente buone, senza evidenti segni di dissesto strutturale.

PAVIMENTAZIONE
Pavimento industriale in calcestruzzo lisciato, con segnaletica orizzontale gialla per la gestione delle aree di lavoro.
Condizioni generali discrete, con alcuni segni di usura e fessurazioni superficiali non strutturali.

SERRAMENTI ESTERNI
Portoni industriali in metallo di ampie dimensioni, ad apertura scorrevole o basculante.
Presenti finestre a nastro per illuminazione naturale.
Stato di conservazione buono.

IMPIANTO ELETTRICO
Impianto presente e parzialmente a vista tramite canalizzazioni a soffitto.
Efficente, ma da verificare per accertarne la conformità.

IMPIANTO IDRICO E SANITARIO
Impianto presente nei locali di servizio.
Condizioni e funzionalità da verificare.

IMPIANTO TERMICO
Assenza di impianto di riscaldamento fisso nel capannone. Impianto idrosanitario e termico nei locali uffici e servizi
Eventuali apparecchi integrativi presenti devono essere verificati.

CELLE FRIGORIFERE
All'interno del fabbricato sono presenti celle frigorifere industriali destinate allo stoccaggio di prodotti o materiali che richiedono temperature controllate.
Stato generale: buono, con dotazioni funzionali e presenza di impianto frigorifero da verificare ai fini della conformità normativa

TETTOIA / AREA DI DEPOSITO
Sul lato esterno del fabbricato è presente una tettoia metallica adibita ad area di deposito e lavorazione.
La struttura viene utilizzata come spazio accessorio per lo stoccaggio di attrezzature, materiali e componenti meccaniche.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BOGLIO CLAUDIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 218b4e

La tettoia risulta funzionale, stabile e idonea all'uso previsto, con normali segni di usura dovuti all'esposizione agli agenti atmosferici.

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

DESCRIZIONI ALLOGGI/UFFICI CAPANNONE
La porzione frontale dell'edificio, elevantesi du 2 livelli, ospita locali spogliatoio per gli addetti ed annessi servizi igienici, due locali uffici, vani dormitorio per gli addetti

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A COSTIGLIOLE SALUZZO (CN) - VIA SAVIGLIANO N.62

Fondo edificabile in ambito agricolo, ad oggi incolto. Superficie del fondo mq. 1264 catastali

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 2 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A COSTIGLIOLE SALUZZO (CN) - VIA SAVIGLIANO N.62

L'immobile risulta libero
L'immobile, utilizzato dalla società proprietaria per la lavorazione e commercializzazione della frutta, è ad oggi libero ed inutilizzato

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A COSTIGLIOLE SALUZZO (CN) - VIA SAVIGLIANO N.62

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 2 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A COSTIGLIOLE SALUZZO (CN) - VIA SAVIGLIANO N.62

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="5">Dal 23/12/2004 al 04/02/2005</td><td rowspan="5">**** Omissis ****</td><td colspan="4">Atto di acquisto</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Notaio SILVESTRI Tullio</td><td>23/12/2004</td><td>44001</td><td>19422</td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>CONSERVATORIA RRII SALUZZO</td><td>13/01/2005</td><td>281</td><td>233</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
</table>

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BOGLIO CLAUDIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 218b4e

		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **04/02/2005** al **16/01/2026**	**** Omissis ****	**Atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio BONANNO Carlo	04/02/2005	44532	15939
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		CONSERVATORIA RRII SALUZZO	11/02/2005	981	735
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

**** Omissis ****

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A COSTIGLIOLE SALUZZO (CN) - VIA SAVIGLIANO N.62

Periodo	**Proprietà**	**Atti**			
Dal **14/04/2001** al **02/08/2014**	**** Omissis ****	**Dichiarazione di successione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
			14/04/2001		
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		CONSERVATORIA RRII SALUZZO	02/02/2002	761	620
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Ufficio Registro di Saluzzo	26/06/2001	12	693
Dal **02/08/2014** al **07/12/2015**	**** Omissis ****	**Dichiarazione di successione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BOGLIO CLAUDIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 218b4e

			02/08/2014		
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		CONSERVATORIA RRII SALUZZO	19/02/2015	835	645
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Ufficio Registro di Cuneo	01/12/2014	1987	9990
Dal **07/12/2015** al **16/01/2026**	**** Omissis ****	**Atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		QUAGLIA Elio	07/12/2015	51436	15028
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		CONSERVATORIA RRII SALUZZO	15/12/2015	7511	5970
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

**** Omissis ****

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 2 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A COSTIGLIOLE SALUZZO (CN) - VIA SAVIGLIANO N.62

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di SALUZZO aggiornate al 16/01/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BOGLIO CLAUDIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 218b4e

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di Mutuo
  Iscritto a Saluzzo il 08/05/2008
  Reg. gen. 3586 - Reg. part. 573
  Quota: 1/1
  Importo: € 1.500.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 1.000.000,00
  Rogante: Notaio BONANNO
  Data: 06/05/2008
  N° repertorio: 47357
  N° raccolta: 17908
  Note: **** Omissis ****
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Saluzzo il 21/12/2023
  Reg. gen. 8917 - Reg. part. 873
  Quota: 1/1
  Importo: € 450.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 368.348,40
  Rogante: Tribunale di Cuneo
  Data: 20/12/2023
  N° repertorio: 1238
  Note: **** Omissis ****
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria
  Iscritto a Saluzzo il 17/01/2025
  Reg. gen. 309 - Reg. part. 29
  Quota: 1/1
  Importo: € 1.500.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 750.000,00
  Note:

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**
  Trascritto a Saluzzo il 13/05/2025
  Reg. gen. 3446 - Reg. part. 2829
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Note:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BOGLIO CLAUDIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 218b4e

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione di Ipoteche e Pignoramenti e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere:
Pignoramenti € 294,00 cadauno
Ipoteca legale/giudiziale: 0,50% su minor valore fra somma iscritta e prezzo di aggiudicazione- Minimo € 200

**** Omissis ****

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A COSTIGLIOLE SALUZZO (CN) - VIA SAVIGLIANO N.62

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di SALUZZO aggiornate al 16/01/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Saluzzo il 21/12/2023
  Reg. gen. 8917 - Reg. part. 873
  Quota: 1/1
  Importo: € 450.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 368.348,40
  Rogante: Tribunale di Cuneo
  Data: 20/12/2023
  N° repertorio: 1238
  Note: **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**
  Trascritto a Saluzzo il 13/05/2025
  Reg. gen. 3446 - Reg. part. 2829
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Note:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BOGLIO CLAUDIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 218b4e

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione di Ipoteche e Pignoramenti e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere:
Pignoramenti € 294,00 cadauno
Ipoteca legale/giudiziale: 0,50% su minor valore fra somma iscritta e prezzo di aggiudicazione- Minimo € 200

**** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 2 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A COSTIGLIOLE SALUZZO (CN) - VIA SAVIGLIANO N.62

L'immobile, situato nel Comune di Costigliole Saluzzo, Foglio 6 – mappale 36, è disciplinato dal P.R.G. – Variante Parziale n. 6. L'area ricade nelle classificazioni urbanistiche Classe I e Classe III.a1, ai sensi dell'Art. 37 delle N.T.A.

La zona è normata all'art. 31 delle NTA "AREE PER LA LAVORAZIONE E COMMERCIALIZZAZIONE DI PRODOTTI ORTOFRUTTICOLI – CE" di cui si riporta stralcio:

I Parametri Urbanistici ed edilizi sono:
- Indice di Utilizzazione Fondiaria (U.F.): conferma della S.U.L esistente per a), b), c), d1), e).
- Rapporto di copertura (Superficie coperta S.C.): conferma della S.C. esistente o 60% della Sup. fondiaria per f), g), h).
- Altezza edifici massima consentita (H.max): conferma altezza esistente o minore o uguale ml 12,00.
- Distanza dai fili stradali (D.S.): conferma D.S. esistente o maggiore o uguale di ml 6,00.
- Distanza tra fabbricati (D.): maggiore o uguale ml 10,00.
- Distanza dai confini (D.C): maggiore o uguale ml 6,00.

Sono ammesse, entro il limite del 25% della S.U.L esistente o in progetto, destinazioni accessorie necessarie allo svolgimento dell'attività principale e integrate fisicamente nell'unità produttiva stessa quali residenza custode e/o titolare (con un limite massimo di mq 150 di S.U.L. residenziale), uffici e attività commerciali di cui al punto 4, lettera b), previa verifica delle prescrizioni di cui all'Allegato C al P.R.G.C. e alla legislazione nazionale e regionale vigente.

L'eventuale superficie di vendita presente ex Articolo 4 dell'Allegato C al P.R.G.C., deve essere ricavata, in sicurezza, nella stessa unità immobiliare in cui avviene la produzione e riferirsi esclusivamente ai prodotti dell'azienda e non può superare, se esterna agli addensamenti commerciali, quella massima prevista per gli esercizi di vicinato (Mq 150).

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A COSTIGLIOLE SALUZZO (CN) - VIA SAVIGLIANO N.62

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BOGLIO CLAUDIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 218b4e

L'immobile, situato nel Comune di Costigliole Saluzzo, Foglio 6 – mappale 189, è disciplinato dal P.R.G. – Variante Parziale n. 6. L'area ricade nelle classificazioni urbanistiche Classe I e Classe III.a1, ai sensi dell'Art. 37 delle N.T.A.

La zona è normata all'art. 31 delle NTA "AREE PER LA LAVORAZIONE E COMMERCIALIZZAZIONE DI PRODOTTI ORTOFRUTTICOLI – CE" di cui si riporta stralcio:

I Parametri Urbanistici ed edilizi sono:
- Indice di Utilizzazione Fondiaria (U.F.): conferma della S.U.L esistente per a), b), c), d1), e).
- Rapporto di copertura (Superficie coperta S.C.): conferma della S.C. esistente o 60% della Sup. fondiaria per f), g), h).
- Altezza edifici massima consentita (H.max): conferma altezza esistente o minore o uguale ml 12,00.
- Distanza dai fili stradali (D.S.): conferma D.S. esistente o maggiore o uguale di ml 6,00.
- Distanza tra fabbricati (D.): maggiore o uguale ml 10,00.
- Distanza dai confini (D.C): maggiore o uguale ml 6,00.

Sono ammesse, entro il limite del 25% della S.U.L esistente o in progetto, destinazioni accessorie necessarie allo svolgimento dell'attività principale e integrate fisicamente nell'unità produttiva stessa quali residenza custode e/o titolare (con un limite massimo di mq 150 di S.U.L. residenziale), uffici e attività commerciali di cui al punto 4, lettera b), previa verifica delle prescrizioni di cui all'Allegato C al P.R.G.C. e alla legislazione nazionale e regionale vigente.

L'eventuale superficie di vendita presente ex Articolo 4 dell'Allegato C al P.R.G.C., deve essere ricavata, in sicurezza, nella stessa unità immobiliare in cui avviene la produzione e riferirsi esclusivamente ai prodotti dell'azienda e non può superare, se esterna agli addensamenti commerciali, quella massima prevista per gli esercizi di vicinato (Mq 150).

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 2 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A COSTIGLIOLE SALUZZO (CN) - VIA SAVIGLIANO N.62

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

L'immobile è stato costruito in forza di:

A) LICENZA DI COSTRUZIONE n. 7 del 28.03.1961
B) ABITABILITA' relativa 10.04.1962
Successivamente è stato oggetto di manutenzione in forza di:
C) AUTORIZZAZIONE n. 1780 del 16.09.1991 (Ripristino tinteggiatura e manutenzione tettoia)

Gli accessi agli atti edilizi effettuati il 26.11.2025 ed il 08.01.2025 presso l'Ufficio Tecnico comunale non hanno fatto emergere altre pratiche per l'immobile, segnatamente consegnate dal Tecnico.

La verifica dello stato di fatto rispetto ai provvedimenti edilizi dell'immobile hanno fatte rilevare alcune modifiche non autorizzate, aventi carattere prettamente interno, illustrate nella Tavola 2 allegata:
- tramezzature interne ai locali uffici
- tamponamento di aperture relative alle celle, apertura di una porta di accesso al magazzino
- riduzione dei 2 portoni di accesso la magazzino
- eliminazione di tramezzature fra i vani frigorifero

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BOGLIO CLAUDIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 218b4e

Tali opere sono sanabili a mezzo di SCIA art. 37 T.U. EDILIZIA, mediante pagamento di:
- Oblazione minima € 1.032,00 (salvo valutazione Uff. Tecnico)
- Costo costruzione (da computo) stimati € 1.500,00
- Pratica edilizia stimati € 1.500,00

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

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

Il certificato energetico è relativo alle unità fg. 6 n.36 sub.15 - 17, mentre il capannone fg. 6 n. 36 sub. 19 è esente dalla certificazione energetica

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A COSTIGLIOLE SALUZZO (CN) - VIA SAVIGLIANO N.62

Il fondo è libero da enti edificati

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BOGLIO CLAUDIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 218b4e

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A COSTIGLIOLE SALUZZO (CN) - VIA SAVIGLIANO N.62

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BOGLIO CLAUDIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 218b4e

LOTTO 3

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BOGLIO CLAUDIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 218b4e

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Verzuolo (CN) - Via Villafalletto

DESCRIZIONE

Trattasi di appezzamento di terreno agricolo, coltivato a frutteto

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

NORD: mapp. 237,
EST: mapp. 235, mapp. 45, mapp. 234
SUD: mapp. 200, mapp. 55,
OVEST: mapp. 181, mapp. 220.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BOGLIO CLAUDIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 218b4e

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	10090,00 mq	10090,00 mq	1	10090,00 mq	0,00 m	T
			Totale superficie convenzionale:	10090,00 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	10090,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **01/09/1977** al **12/07/1981**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 22, Part. 168,243 Qualità Seminativo arborato irriguo Cl.02 Superficie (ha are ca) 10090 Reddito dominicale € 114,64 Reddito agrario € 83,38
Dal **12/07/1981** al **12/12/2001**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 22, Part. 168,243 Qualità Frutteto Cl.1 Superficie (ha are ca) 10090 Reddito dominicale € 390,83 Reddito agrario € 127,67
Dal **12/12/2001** al **18/10/2005**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 22, Part. 168,243 Qualità Frutteto Cl.01 Superficie (ha are ca) 10090 Reddito dominicale € 390,83 Reddito agrario € 127,67
Dal **18/10/2005** al **09/11/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 22, Part. 168,243 Qualità Frutteto Cl.01 Superficie (ha are ca) 10090 Reddito dominicale € 390,83 Reddito agrario € 127,67
Dal **09/11/2007** al **27/11/2020**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 22, Part. 168,243 Qualità Frutteto Cl.01 Superficie (ha are ca) 10090 Reddito dominicale € 390,83 Reddito agrario € 127,67
Dal **27/11/2020** al **16/01/2026**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 22, Part. 168,243 Qualità Seminativo irriguo Cl.02 Superficie (ha are ca) 10090 Reddito dominicale € 46,55 Reddito agrario € 36,15

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BOGLIO CLAUDIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 218b4e

**** Omissis ****

I dati catastali corrispondono a quelli reali

DATI CATASTALI

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
22	168				Seminativo irriguo	02	5715 mq	60,8 €	47,22 €	
22	243				Seminativo irriguo	02	4375 mq	46,55 €	36,15 €	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

L'accesso al fondo avviene dalla Strada Provinciale 161, a circa 4 km dal centro aziendale di Costigliole

STATO CONSERVATIVO

Il fondo è coltivato a frutteto e relative dotazioni irrigue e impiantistiche

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

A) Con atto Notaio BONANNO del 09.11.2007 rep. 46974 si è costituita servitù ATTIVA a favore dei mappali costituenti il Bene 4 qui descritto, come segue: "VIENE COSTITUITA PER DESTINAZIONE DEL PADRE DI FAMIGLIA, SERVITU' AVENTE PER OGGETTO IL DIRITTO DI ATTINGIMENTO E DERIVAZIONE DI ACQUA IRRIGUA DAL POZZO IRRIGUO TRIVELLATO INSISTENTE SUL TERRENO CENSITO AL FOGLIO 22 MAPPALE 238 ED A FAVORE DEI TERRENI CENSITI A CATASTO TERRENI AL FOGLIO 22 MAPPALI 168 E 243"

Inoltre gravano sui fondi del Bene 4 i seguenti:

B) "SERVITU' DI METANODOTTO TRASCRITTA A SALUZZO IL NOVE APRILE DUEMILAUNO AI NUMERI 2496/2006, GRAVANTE I SOLI MAPPALI 243 E 168 DELFOGLIO 22, COMPORTANTE, IN CASO DI TRASFERIMENTO IN TUTTO O IN PARTE DEGLI IMMOBILI SUDDETTI, L'OBBLIGO PER L'ATTUALE ASSEGNATARIO DI RENDERE EDOTTA LA SOCIETA' SNAM; A TALE PROPOSITO L'ASSEGNATARIO DICHIARA DI ACCOLLARSI TUTTI GLI OBBLIGHI NASCENTI DA TALE SERVITU"

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BOGLIO CLAUDIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 218b4e

C) VINCOLO DI INEDIFICABILITA' notaio PERNA del 05.07.1978 rep. 7360, trascritto a Saluzzo il 13.07.1978 ai numeri 3623/2925 col quale i signori ********, danti causa degli attuali proprietari, vincolavano i diritti di edificabilità dei fondi a favore del Comune di Verzuolo per costruzione di abitazione rurale da edificarsi sui mappali Fg.9 nn. 95-96

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

CARATTERISTICHE DEL TERRENO
Il fondo è coltivato a frutteto, dotato delle relative dotazioni irrigue e impiantistiche necessarie alla coltivazione, ivi compresa rete antigrandine.
La superficie risulta ordinata e ben mantenuta, con sistemi di irrigazione funzionanti e infrastrutture compatibili con la gestione agricola del terreno.
Lo stato di conservazione generale è buono, idoneo alla produzione agricola e alla manutenzione delle coltivazioni esistenti. Il fondo dispone di acqua irrigua per derivazione dal pozzo esistente sul mappale 238

Il fondo è al tutto libero da enti edificati

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 03/01/2024
- Scadenza contratto: 10/11/2032
- Rilascio: 10/11/2032

Stato della causa in corso per il rilascio

Nel contratto di affitto agrario stipulato il 29.12.2023 le parti hanno stabilito la disdetta automatica in contratto, senza necessità di ulteriore comunicazione, alla scadenza del 10.11.2038
Il fondo è stato concesso in affitto alla Soc. Agricola ********** con sede in Verzuolo (Cn), Via Villafalletto 170. Il canone è stabilito in € 1.722,50 annui

Secondo i disposti art. 2923 C.C. essendo stato concluso il contratto in data anteriore al pignoramento (contratto del 29.12.2023 - pignoramento del 13.05.2025) il contratto è opponibile, ma essendo la locazione eccedente i 9 anni ma non trascritta (art. 2643 capo 8) la durata residua della locazione si conclude al 10.11.2032

**** Omissis ****

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BOGLIO CLAUDIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 218b4e

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **10/10/1973** al **12/12/2001**	**** Omissis ****	**Atto di Acquisto**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio SUPERTINO Francesco	10/10/1973	3134	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		CONSERVATORIA RRII SALUZZO	01/08/2003	4022	3303
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **12/12/2001** al **18/10/2005**	**** Omissis ****	**Dichiarazione di successione di QUARANTA Giovanni Battista**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
			12/12/2001		
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		CONSERVATORIA RRII SALUZZO	17/10/2002	7014	5341
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Ufficio Registro di Saluzzo	20/05/2002	34	702
Dal **18/10/2005** al **09/11/2007**	**** Omissis ****	**Dichiarazione di Successione di BORRETTA Domenica**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
			18/10/2005		
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		CONSERVATORIA RRII SALUZZO	22/05/2006	4019	2862
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Ufficio Registro di Saluzzo	12/04/2006	48	733
Dal **09/11/2007** al **09/11/2007**	**** Omissis ****	**Atto di Divisione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio BONANNO Carlo	09/11/2007	46974	17615

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BOGLIO CLAUDIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 218b4e

		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		CONSERVATORIA RRII SALUZZO	07/12/2007	9809	6712
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **09/11/2007** al **16/01/2026**	**** Omissis ****	**Atto di acquisto**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio BONANNO Carlo	09/11/2007	46975	17616
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		CONSERVATORIA RRII SALUZZO	07/12/2007	9812	6715
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

**** Omissis ****

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di SALUZZO aggiornate al 16/01/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Saluzzo il 21/12/2023
  Reg. gen. 8917 - Reg. part. 873

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BOGLIO CLAUDIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 218b4e

Quota: 1/1
Importo: € 450.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 368.348,40
Rogante: Tribunale di Cuneo
Data: 20/12/2023
N° repertorio: 1238
Note: **** Omissis ****

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Saluzzo il 04/12/2024
  Reg. gen. 8374 - Reg. part. 891
  Quota: 1/1
  Importo: € 500.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 437.555,16
  Rogante: Tribunale di Cuneo
  Data: 25/11/2024
  N° repertorio: 1057
  Note: **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Domanda Giudiziale**
  Trascritto a Saluzzo il 25/07/2003
  Reg. gen. 5528 - Reg. part. 4109
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Note: **** Omissis **** La domanda giudiziale di divisione è stata poi superata dal rogito di divisione e vendita rogito BONANNO del 09.11.2007 rep. 46974-46975
- **Verbale di Pignoramento**
  Trascritto a Saluzzo il 13/05/2025
  Reg. gen. 3446 - Reg. part. 2829
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Note:

Oneri di cancellazione

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BOGLIO CLAUDIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 218b4e

Pignoramenti € 294,00 cadauno
Ipoteca legale/giudiziale: 0,50% su minor valore fra somma iscritta e prezzo di aggiudicazione- Minimo € 200

NORMATIVA URBANISTICA

Il fondo agricolo è ubicato in area Agricola del P.R.G.C. Comunale, e normato all'art. 26 (vedi CDU allegato), ed in fascia fluviale B e C del Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BOGLIO CLAUDIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 218b4e

LOTTO 4

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BOGLIO CLAUDIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 218b4e

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Verzuolo (CN) - Via Villafalletto

DESCRIZIONE

Trattasi di appezzamento di terreno agricolo, coltivato a frutteto

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

NORD: mapp. 256
EST: mapp. 389-390-391
SUD: mapp. 48-49-50
OVEST: mapp. 247 -45

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	20486,00 mq	20486,00 mq	1	20486,00 mq	0,00 m	T

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BOGLIO CLAUDIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 218b4e

Totale superficie convenzionale:	**20486,00 mq**	
Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**
Superficie convenzionale complessiva:	**20486,00 mq**	

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **01/09/1977** al **12/07/1981**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 22, Part. 46,238 Qualità Seminativo arborato irriguo Cl.03 Superficie (ha are ca) 20486 Reddito dominicale € 211,60 Reddito agrario € 158,70
Dal **12/07/1981** al **12/12/2001**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 22, Part. 46,238 Qualità Frutteto Cl.2 Superficie (ha are ca) 20486 Reddito dominicale € 581,91 Reddito agrario € 211,60
Dal **12/12/2001** al **18/10/2005**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 22, Part. 46,238 Qualità Frutteto Cl.02 Superficie (ha are ca) 20486 Reddito dominicale € 581,91 Reddito agrario € 211,60
Dal **18/10/2005** al **09/11/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 22, Part. 46,238 Qualità Frutteto Cl.02 Superficie (ha are ca) 20486 Reddito dominicale € 581,91 Reddito agrario € 211,60
Dal **09/11/2007** al **16/01/2026**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 22, Part. 46,238 Qualità Frutteto Cl.02 Superficie (ha are ca) 20486 Reddito dominicale € 581,91 Reddito agrario € 211,60

**** Omissis ****

I dati catastali corrispondono a quelli reali

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BOGLIO CLAUDIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 218b4e

DATI CATASTALI

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
22	46				Frutteto	02	0.83.82 mq	238,09 €	86,58 €	
22	238				Frutteto	02	1.21.04 mq	343,82 €	125,02 €	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

L'accesso al fondo avviene dalla Strada Provinciale 161, a circa 4 km dal centro aziendale di Costigliole

STATO CONSERVATIVO

Il fondo è coltivato a frutteto (meli) e relative dotazioni irrigue e impiantistiche. Dispone di pozzo irriguo, il cui diritto di attingimento è garantito anche ai mappali 168-243 (Lotto 3)

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

A) Con atto Notaio BONANNO del 07.12.2007 rep. 46974 si è costituita servitù PASSIVA a favore del mappale 238, ricompreso nel Lotto 3, come segue: "VIENE COSTITUITA PER DESTINAZIONE DEL PADRE DI FAMIGLIA, SERVITU' AVENTE PER OGGETTO IL DIRITTO DI ATTINGIMENTO E DERIVAZIONE DI ACQUA IRRIGUA DAL POZZO IRRIGUO TRIVELLATO INSISTENTE SUL TERRENO CENSITO AL FOGLIO 22 MAPPALE 238 ED A FAVORE DEI TERRENI CENSITI A CATASTO TERRENI AL FOGLIO 22 MAPPALI 168 E 243"

Inoltre gravano sui fondi del Lotto 5 i seguenti:
B) VINCOLO DI INEDIFICABILITA' notaio PERNA del 05.07.1978 rep. 7360, trascritto a Saluzzo il 13.07.1978 ai numeri 3623/2925 col quale i signori ********, danti causa degli attuali proprietari, vincolavano i diritti di edificabilità dei fondi a favore del Comune di Verzuolo per costruzione di abitazione rurale da edificarsi sui mappali Fg.9 nn. 95-96
VINCOLO DI INEDIFICABILITA' trascritto a Saluzzo il 13.07.1978 ai numeri 3623/2925

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BOGLIO CLAUDIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 218b4e

CARATTERISTICHE DEL TERRENO
Il fondo è coltivato a frutteto di meli, completo delle relative dotazioni irrigue e impiantistiche.
Lo stato di manutenzione del terreno e degli impianti risulta buono, idoneo alla gestione produttiva delle coltivazioni esistenti. Dispone di pozzo di attingimento posto sul mappale 238

Il fondo è libero da enti edificati

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: 03/01/2024
- Scadenza contratto: 10/11/2032
- Rilascio: 10/11/2032

Stato della causa in corso per il rilascio

Nel contratto di affitto agrario stipulato il 29.12.2023 le parti hanno stabilito la disdetta automatica in contratto, senza necessità di ulteriore comunicazione, alla scadenza del 10.11.2038
Il fondo è stato concesso in affitto alla Soc. Agricola ********** con sede in Verzuolo (Cn), Via Villafalletto 170. Il canone è stabilito in € 3.497,00 annui

Secondo i disposti art. 2923 C.C. essendo stato concluso il contratto in data anteriore al pignoramento (contratto del 29.12.2023 - pignoramento del 13.05.2025) il contratto è opponibile, ma essendo la locazione eccedente i 9 anni ma non trascritta (art. 2643 capo 8) la durata residua della locazione si conclude al 10.11.2032

**** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **10/10/1973** al **12/12/2001**	**** Omissis ****	**Atto di Acquisto**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio SUPERTINO Francesco	10/10/1973	3134	
		Trascrizione			

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BOGLIO CLAUDIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 218b4e

		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		CONSERVATORIA RRII SALUZZO	01/08/2003	4022	3303
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **12/12/2001** al **18/10/2005**	**** Omissis ****	**Dichiarazione di successione di QUARANTA Giovanni Battista**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
			12/12/2001		
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		CONSERVATORIA RRII SALUZZO	17/10/2002	7014	5341
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Ufficio Registro di Saluzzo	20/05/2002	34	702
Dal **18/10/2005** al **09/11/2007**	**** Omissis ****	**Dichiarazione di Successione di BORRETTA Domenica**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
			18/10/2005		
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		CONSERVATORIA RRII SALUZZO	22/05/2006	4019	2862
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Ufficio Registro di Saluzzo	12/04/2006	48	733
Dal **09/11/2007** al **09/11/2007**	**** Omissis ****	**Atto di Divisione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio BONANNO Carlo	09/11/2007	46974	17615
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		CONSERVATORIA RRII SALUZZO	07/12/2007	9809	6712
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BOGLIO CLAUDIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 218b4e

Dal **09/11/2007** al **16/01/2026**	**** Omissis ****	**Atto di acquisto**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio BONANNO Carlo	09/11/2007	46975	17616
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		CONSERVATORIA RRII SALUZZO	07/12/2007	9811	6714
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

**** Omissis ****

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di SALUZZO aggiornate al 14/01/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Saluzzo il 21/12/2023
  Reg. gen. 8917 - Reg. part. 873
  Quota: 1/1
  Importo: € 450.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 368.348,40
  Rogante: Tribunale di Cuneo
  Data: 20/12/2023
  N° repertorio: 1238
  Note: **** Omissis ****

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BOGLIO CLAUDIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 218b4e

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Saluzzo il 04/12/2024
  Reg. gen. 8374 - Reg. part. 891
  Quota: 1/1
  Importo: € 500.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 437.555,16
  Rogante: Tribunale di Cuneo
  Data: 25/11/2024
  N° repertorio: 1057
  Note: **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Domanda giudiziale**
  Trascritto a Saluzzo il 25/07/2003
  Reg. gen. 5528 - Reg. part. 4109
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Note: **** Omissis **** La domanda giudiziale di divisione è stata poi superata dal rogito di divisione e vendita not. BONANNO del 09.11.2007 rep. 46974-46975
- **Verbale di Pignoramento**
  Trascritto a Saluzzo il 13/05/2025
  Reg. gen. 3446 - Reg. part. 2829
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Note:

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione di Ipoteche e Pignoramenti e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere:
Pignoramenti € 294,00 cadauno
Ipoteca legale/giudiziale: 0,50% su minor valore fra somma iscritta e prezzo di aggiudicazione- Minimo € 200

NORMATIVA URBANISTICA

Il fondo agricolo è ubicato in area Agricola del P.R.G.C. Comunale, e normato all'art. 26 (vedi CDU allegato), ed in fascia fluviale B e C del Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BOGLIO CLAUDIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 218b4e

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.

Il compendio immobiliare oggetto di stima è costituito da insediamento produttivo per la lavorazione e commercializzazione dei prodotti ortofrutticoli, come stabilito dal PRGC, oltre a terreni agricoli. I lotti sono stati formati tenendo conto di una agevole commercializzazione nell'interesse della procedura, formando quindi 2 lotti distinti per l'insediamento produttivo (LOTTO 1 e LOTTO 2) e 2 lotti per i terreno (LOTTO 3 E LOTTO 4): in particolare l'insediamento produttivo è costituito da 2 fabbricati, di cui il secondo (mappale 36) fisicamente separato dal primo, venne acquistato dalla società esecutata nel 2005. Si trattava quindi già di fondi distinti e separati da recinzione.

La stima è stata operata reperendo informazioni nel settore specifico della commercializzazione agricola, molto ristretto e specifico, non essendoci un mercato corrente di tali manufatti, di dimensioni considerevoli e soggette quindi ad utilizzo produttivo specifico.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno applicare una riduzione di valore della vendita dei fondi agricoli affittati, in ragione del 30% a fronte del periodo residuo di locazione (anni 6), che molto inficia l'appetibilità di tali immobili, ricercati da aziende agricole per un utilizzo immediato.
Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato industriale ubicato a Costigliole Saluzzo (CN) - Via Savigliano n.64
  CAPANNONE A: Il bene consiste in corpo di fabbricato industriale adibito alla lavorazione confezionamento della frutta, con annessi locali tecnici ed uffici, situata nel comune di COSTIGLIOLE SALUZZO (Cn), sulla strada Via Savigliano che collega il concentrico di Costigliole alla SP 161 (Saluzzo - Cuneo)
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 189, Sub. 2, Categoria D7
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 1.743.760,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato industriale Costigliole Saluzzo (CN) - Via Savigliano n.64	4359,40 mq	400,00 €/mq	€ 1.743.760,00	100,00%	€ 1.743.760,00
				Valore di stima:	€ 1.743.760,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BOGLIO CLAUDIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 218b4e

Valore di stima: € 1.743.760,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	4.000,00	€

Valore finale di stima: **€ 1.739.760,00**

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Fabbricato industriale ubicato a Costigliole Saluzzo (CN) - Via Savigliano n.62
  CAPANNONE B:Il bene consiste in un'unità di fabbricato industriale adibita al confezionamento della frutta, con annessi locali ad uso uffici e spogliatoi, situata nel comune di COSTIGLIOLE SALUZZO, sulla strada Via Savigliano che collega il concentrico di Costigliole alla SP 161 (Saluzzo - Cuneo)
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 36, Sub. 15, Categoria A3 - Fg. 6, Part. 36, Sub. 17, Categoria A3 - Fg. 6, Part. 36, Sub. 19, Categoria D7
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 845.560,00

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Costigliole Saluzzo (CN) - Via Savigliano n.62
  Trattasi di appezzamento di terreno destinato dal PRGC ad attività lavorazione e commercializzazione dei prodotti agricoli, in contiguità al fondo edificato fg. 6 n. 36
  Identificato al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 1042, Qualità Prato irriguo
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 25.280,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Fabbricato industriale Costigliole Saluzzo (CN) - Via Savigliano n.62	2113,90 mq	400,00 €/mq	€ 845.560,00	100,00%	€ 845.560,00
Bene N° 3 - Terreno Costigliole Saluzzo (CN) - Via Savigliano n.62	1264,00 mq	20,00 €/mq	€ 25.280,00	100,00%	€ 25.280,00
				Valore di stima:	€ 870.840,00

Valore di stima: € 870.840,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	4.000,00	€

Valore finale di stima: **€ 866.840,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BOGLIO CLAUDIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 218b4e

LOTTO 3

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Verzuolo (CN) - Via Villafalletto
  Trattasi di appezzamento di terreno agricolo, coltivato a frutteto
  Identificato al catasto Terreni - Fg. 22, Part. 168, Qualità Seminativo irriguo - Fg. 22, Part. 243, Qualità Seminativo irriguo
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 100.900,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Terreno Verzuolo (CN) - Via Villafalletto	10090,00 mq	10,00 €/mq	€ 100.900,00	100,00%	€ 100.900,00
				Valore di stima:	€ 100.900,00

Valore di stima: € 100.900,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato di possesso	30,00	%

***Valore finale di stima:* € 70.630,00**

LOTTO 4

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Verzuolo (CN) - Via Villafalletto
  Trattasi di appezzamento di terreno agricolo, coltivato a frutteto
  Identificato al catasto Terreni - Fg. 22, Part. 46, Qualità Frutteto - Fg. 22, Part. 238, Qualità Frutteto
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 204.860,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Terreno Verzuolo (CN) - Via Villafalletto	20486,00 mq	10,00 €/mq	€ 204.860,00	100,00%	€ 204.860,00
				Valore di stima:	€ 204.860,00

Valore di stima: € 204.860,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BOGLIO CLAUDIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 218b4e

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato di possesso	30,00	%

Valore finale di stima: **€ 143.402,00**

RIEPILOGO VALORE LOTTI	
Lotto 1	*€ 1.739.760,00*
Lotto 2	*€ 866.840,00*
Lotto 3	*€ 70.630,00*
Lotto 4	*€ 143.402,00*

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Il compendio immobiliare formato dai Lotti 1 e 2, costituito da entrambi i capannoni ad uso lavorazione e commercializzazione di prodotti agricoli che formavano il centro aziendale della società esecutata, dispone di Autorizzazione Sanitaria n° 01/2001 del 07.05.2001

----------oOo----------

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

Saluzzo, li 16/01/2026

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BOGLIO CLAUDIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 218b4e

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ 1) N° 1 Visure e schede catastali - VISURE CATASTALI (Aggiornamento al 16/01/2026)
- ✓ 2) N° 1 Visure e schede catastali - SCHEDE CATASTALI (Aggiornamento al 16/01/2026)
- ✓ 3) N° 1 Certificato destinazione urbanistica - C.D.U. TERRENI (Aggiornamento al 05/11/2025)
- ✓ 4) N° 1 Tavola del progetto - PLANIMETRIA LOTTO 1 – Tav. 1 (Aggiornamento al 16/01/2026)
- ✓ 5) N° 1 Tavola del progetto - PLANIMETRIA LOTTO 2 e DIFFORMITA' – Tav. 2 e 3 (Aggiornamento al 16/01/2026)
- ✓ 6) N° 1 Tavola del progetto - PLANIMETRIA LOTTO 3 (Aggiornamento al 16/01/2026)
- ✓ 7) N° 1 Tavola del progetto - PLANIMETRIA LOTTO 4 (Aggiornamento al 16/01/2026)
- ✓ 8) N° 1 Altri allegati - SCHEDA CONTROLLI UDIENZA (Aggiornamento al 16/01/2026)
- ✓ 9) N° 1 Concessione edilizia - PERMESSI EDILIZI FABBRICATI (Aggiornamento al 16/01/2026)
- ✓ 10) N° 1 Altri allegati - CONTRATTI AFFITTO TERRENI IN VERZUOLO (Aggiornamento al 16/01/2026)
- ✓ 11) N° 1 Foto – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (Aggiornamento al 16/01/2026)
- ✓ 12) N° 1 Altri allegati – AUTORIZZAZIONE SANITARIA CAPANNONI (Aggiornamento al 16/01/2026)
- ✓ 13) N° 1 Altri allegati – ISPEZIONE IPOTECARIA COMPLESSIVA (Aggiornamento al 16/01/2026)

Firmato Da: BOGLIO CLAUDIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 218b4e

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009