

TRIBUNALE DI CUNEO

Liquidazione Giudiziale n. 16/2025

Promossa da : TRIBUNALE DI CUNEO

contro

XX XXXXXXXXXXXX XX XXXXXXX XXXXXXXXXXXX in persona del Sig. XXXXX
XXXXXXXX CF. XXXXXXXXXXXX

Beni per la quota di 1/2:
Comune di Fossano (CN)
Foglio 32, part. 277, sub 1, cat. A/4
Foglio 32, part. 277, sub 2, cat. C/2
Foglio 32, part. 277, sub 3, cat. C/2
Foglio 32, part. 277, sub 4, cat. C/2
Foglio 32, part. 277, sub 5, cat. BCNC
Foglio 32, part. 276, sub 1, cat. C/2

Foglio 32, part. 3, cat. T
Foglio 32, part. 276, cat. EU
Foglio 32, part. 277, cat. EU

RELAZIONE DI STIMA DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Paola ELEFANTE

Tecnico incaricato: **Geom Giorgio Ariaudo**
Iscritto all'albo della provincia di Cuneo al N. 2313
Iscritto in elenco CTU del Tribunale di Cuneo al n. 59/96
Valutatore certificato ai sensi UNI 11558:2014
c.f.RDAGR872B20I470B P.IVA 02427580044

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

Savigliano li, 21/10/2025



LOTTO UNICO

Premessa:

Il sottoscritto ARIAUDO geometra Giorgio, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Cuneo al n. 2313, Consulente Tecnico del Tribunale di Cuneo iscritto in elenco al n. 59/96, Valutatore Immobiliare Certificato ai sensi della norma UNI 11558:2014, con studio in XXXXXXXX XXX (CN), Via Trento n. 48 (tel. 0172 – 740831), a seguito dell'incarico ricevuto previo visto agli atti in data 01/08/2025, dal Giudice Delegato (Dott.ssa Paola ELEFANTE), è stato autorizzato alla stima dei beni della procedura di Liquidazione Giudiziale N. 16/2025.

Effettuate le opportune verifiche ed accertamenti, con sopralluoghi agli immobili in data 13/08/2025, riferisce di seguito la propria valutazione elaborando una relazione di stima così composta:

INDICE:

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA:

Proprietà per la quota di 1/2 di porzione di ex cascinalo composto da abitazione disposta su due piani fuori terra, un magazzino/rimessa su due piani fuori terra, una ex stalla con fienile, ulteriore deposito, porzione di tettoia e un terreno agricolo.

Il lotto è situato in zona agricola del Comune di Fossano (CN), più precisamente in Frazione Cussanio n. 21, Via Torino- Cussanio n. 135.

Identificato a catasto terreni:

- Comune di Fossano (CN):
- Intestazione:
 1. Ente Urbano
 - **Foglio 32, part. 277, di 20 are 53 ca (2.053 mq)**
 - **Foglio 32, part. 276, di 15 ca (15 mq)**
- Comune di Fossano (CN):
- Intestazione:
 1. XXXXX XXXXXX(CF XXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX) nata a XXXXXXXX XXX (CN) il XXXXXXXX
Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni con XXXXX XXXXXXXX
 2. XXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX(CF XXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX) nato a XXXXXXXX (CT) il XXXXXXXX Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni con XXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX
- **Foglio 32, part. 3, qualità SEM IRR ARB, di 46 are 85 ca (4.685 mq)**

Identificato a catasto fabbricati:

- Comune di Fossano (CN):
- Intestazione:
 1. XXXXX XXXXXX(CF XXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX) nata a XXXXXXXX XXX (CN) il XXXXXXXX
Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni con XXXXX XXXXXXXX
 2. XXXXX XXXXXX (CF XXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX) nato a XXXXXXXX (CT) il XXXXXXXX Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni con XXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX
- **Foglio 32, part. 277, sub 1, cat. A/4, R.C. 254,61 €, Via Cussanio n. 21, piano T-1.**
- **Foglio 32, part. 277, sub 2, cat. C/2, R.C. 68,33 €, Via Torino n. 21, piano T-1.**
- **Foglio 32, part. 277, sub 3, cat. C/2, R.C. 428,66 €, Via Torino n. 21, piano T-1.**
- **Foglio 32, part. 277, sub 4, cat. C/2, R.C. 160,51€, Via Torino n. 21, piano T-1.**
- **Foglio 32, part. 277, sub 5, BCNC AI SUB 1,2,3,4**
- **Foglio 32, part. 276, sub 1, cat. C/2, R.C. 19,37 €, Via Torino n. 21, piano T.**

Nb: sull'area di cui al sub 5 è presente parte di strada interpoderale conducente alle proprietà limitrofe. Inoltre sempre su detta area, nello specifico all'interno del cortile, è presente l'accesso al fabbricato confinante censito al mapp. 342, la cui area esterna inoltre permette a sua volta l'accesso ai sub. 1-2-3 oggetto di stima; di tali diritti di passaggio però non è stata trovata servitù scritta all'interno degli atti di compravendita.

Coerenze lotto unico:

- a Nord: altra u.i. part. 2 (altra ditta)
- a Sud: altre u.i. part. 138 e 102 (altre ditte), strada interpoderale
- a Est: altra u.i. part. 25 (altra ditta), e strada interpoderale con bealera

- a Ovest: altra u.i. part. 138 e strada interpoderaale

Georeferenziazione immobili in Cuneo:

Latitudine: 44.57377228

Longitudine: 7.69128531

Classe sismica:

zona sismica 3s (pericolosità sismica bassa)

Zona climatica:

zona climatica E, Gradi-giorno 2637

Attestato di prestazione energetica:

- Relativamente agli immobili in oggetto dalle indagini effettuate non è stato trovato nessun Attestato di Prestazione energetica che dovrà dunque essere predisposto prima dell'atto di rogito notarile.

Nel dettaglio:

Porzione di cascinale realizzato presumibilmente a metà '900 con modifiche e lievi ristrutturazioni avvenute negli anni.

Nell specifico il lotto è suddiviso in sei unità meglio descritte come segue:

- **Mapp. 277 Sub. 1**

Abitazione accessibile da corte comune (sub. 5) disposta su due piani fuori terra e facente parte di fabbricato di più ampie dimensioni (Mapp. 342), realizzato in epoca anteriore a 01/09/1967 con struttura portante a gravità, tetto in orditura lignea e copertura in coppi, il tutto versante in condizioni manutentive scarse, specialmente per quanto riguarda la copertura.

Composizione: al piano terra ingresso in locale utilizzato a ufficio, bagno, cantina e ulteriore deposito dal quale attraverso una scala interna è possibile accedere al piano primo dove troviamo due locali allo stato grezzo, poi attraverso un locale sgombero, si accede ad una porzione ristrutturata composta da cucina/soggiorno con balcone, bagno e camera. Tale porzione è inoltre accessibile da scala esterna.

- **Mapp. 277 sub. 2**

Magazzino disposto su due piani fuori terra con tetto avente orditura lignea e copertura in coppi.

Composizione: a piano terra unico locale magazzino utilizzato come autorimessa avente accesso da corte comune (sub. 5) attraverso portone in metallo. Attraverso scala esterna si accede al piano primo dove troviamo un locale allo stato grezzo delle medesime dimensioni del piano sottostante. Infine, al piano terra, è presente un piccolo locale ripostiglio esterno avente copertura in presumibile Eternit.

- **Mapp. 277 sub. 3**

Fabbricato "ex stalla" di forma rettangolare realizzato negli anni '70 e attualmente utilizzato a deposito.

Composizione: a piano terra unico locale allo stato semi grezzo al cui esterno è stato realizzato un porticato in materiale presumibilmente Eternit e in cui è presente un forno in muratura. A piano primo è presente ampio fienile accessibile unicamente con scala.

- **Mapp. 277 sub. 4**

Porzione di porticato chiusa per realizzare un deposito/magazzino, facente parte di fabbricato di più ampie dimensioni (mapp. 342) realizzato in epoca anteriore al 01/09/1967 con struttura portante a gravità, tetto in orditura lignea e copertura in coppi, il tutto versante in pessime condizioni manutentive e strutturali.

Composizione: a piano terra locale uso deposito allo stato semi grezzo. A piano primo fienile sottotetto.

- **Mapp. 276 sub. 1**

Deposito/cantina sita a piano terra e posizionata sul retro del mapp. 277 sub. 1 in completo stato di abbandono e privo di manutenzione.

- **Mapp. 3**

Terreno agricolo pianeggiante avente una superficie di 4.685 mq attualmente non coltivato e sul quale passa linea telefonica con pali in legno.

Nota: il proprietario XXXXXXXX comunica che una parte del porticato adiacente al mapp. 277 sub. 4 è di sua proprietà e rientrante all'interno del Sub. 4, ma non si ha evidenza di tale aspetto all'interno dell'atto di provenienza. Al fine di verificare tale aspetto è necessaria una pratica di riconfinamento catastale, non prevista nell'attuale incarico di stima.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: zona agricola

Servizi della zona: L'immobile in questione è situato in zona agricola,

Caratteristiche limitrofe: aree agricole produttive

Collegam. pubblici (km): < 500 mt ai mezzi pubblici (autobus), >4 km alla stazione ferroviaria di Fossano e Ospedale.

3. STATO DI POSSESSO:

La proprietà oggetto di valutazione risulta occupata dai Sig.ri XXXXX XXXXXXe XXXXX XXXXXX, proprietari per 1/2 ciascuno.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (visura del 31/7/25):

4.1.1 - Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

1) Iscritta a Cuneo ai n. reg. generale: 8204; reg. particolare: 1123 del 16/09/2016

IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

Atto rep 1394/3716 del 13.09.2016 Pubblico ufficiale EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA con sede in ROMA (RM) CF 13756881002

Soggetto a Favore:

EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA con sede in ROMA (RM) CF 13756881002 relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/2

Soggetto contro:

XXXXX XXXXXX(CF XXXXX XXXXXXXXXXXXXXX) nata a XXXXXXX XXX (CN) il
XXXXXXrelativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/2

Importo totale: 144.370,74 Euro

Importo capitale: 72.185,37 Euro

Unità negoziale n.1:

Comune	Catasto	Foglio	N.	Sub.	Categoria	Consistenza	Indirizzo
Fossano	T	32	3		T	46 are 85 centiare	
Fossano	F	32	276	1	C2	15 mq	
Fossano	F	32	277	1	A4	8,5 vani	
Fossano	F	32	277	2	C2	63 mq	
Fossano	F	32	277	4	C2	148 mq	
Fossano	F	32	277	3	C2	332 mq	

Sezione D – Ulteriori informazioni

COMUNICAZIONE PREVENTIVA: 03776201500000107000, DATA NOTIFICA COMUNICAZIONE PREVENTIVA: 10022015 NUMERO DI RUOLO: 150184, ANNO DEL RUOLO: 2008, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: R14 , TIPO UFFICIO: U, DATA SECUTORIETA: 19092008 NUMERO DI RUOLO: 550281, ANNO DEL RUOLO: 2011, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TS3 , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 18112011 NUMERO DI RUOLO: 250242, ANNO DEL RUOLO: 2013, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TS3 , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 28052013 NUMERO DI RUOLO: 250431, ANNO DEL RUOLO: 2013, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TS3 , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 17102013 NUMERO DI RUOLO: 550057, ANNO DEL RUOLO: 2013, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TS3 , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 13062013 NUMERO DI RUOLO: 1115, ANNO DEL RUOLO: 2008, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 270000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 24112008 NUMERO DI RUOLO: 1231, ANNO DEL RUOLO: 2008, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 270000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 26112008 NUMERO DI RUOLO: 784, ANNO DEL RUOLO: 2009, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 270000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 10062009 NUMERO DI RUOLO: 1548, ANNO DEL RUOLO: 2009, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 270000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 15122009 NUMERO DI RUOLO: 698, ANNO DEL RUOLO: 2010, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 270000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 22062010 NUMERO AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO: 33720120000039589000, ANNO: 2012, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 270000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 08032012 NUMERO AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO: 33720120000555945000, ANNO: 2012, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 270000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 24042012 NUMERO AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO: 33720120000920867000, ANNO: 2012, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 270000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 08092012 NUMERO AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO: 337201200001255768000, ANNO: 2012, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 270000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 24112012 NUMERO AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO: 33720120001664261000, ANNO: 2012, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 270000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 07122012 NUMERO AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO: 33720130000808745000, ANNO: 2013, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 270000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 09102013 NUMERO AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO: 33720130001242209000, ANNO: 2013, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 270000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 09122013 NUMERO DI RUOLO: 3, ANNO DEL RUOLO: 2013, CODICE ENTE: 3, CODICE UFFICIO: 11300 , TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 10122013 NUMERO DI RUOLO: 5006, ANNO DEL RUOLO: 2013, CODICE ENTE: 4699, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: F, DATA ESECUTORIETA: 05092013 NUMERO DI RUOLO: 4298, ANNO DEL RUOLO: 2008, CODICE ENTE: 6645, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: F, DATA ESECUTORIETA: 31102008 NUMERO DI RUOLO: 4351, ANNO DEL RUOLO: 2012, CODICE ENTE: 12352, CODICE UFFICIO: , TIPO UFFICIO: , DATA ESECUTORIETA: 23082012 NUMERO DI RUOLO: 5313, ANNO DEL RUOLO: 2013, CODICE ENTE: 70011, CODICE UFFICIO: , TIPO UFFICIO: , DATA ESECUTORIETA: 30092013

2) Iscritta a Cuneo ai n. reg. generale: 6525; reg. particolare: 832 del 03/07/2017

IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO Atto rep 1469/3717 del 29.06.2017 Pubblico ufficiale EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA con sede in ROMA (RM) CF 13756881002

Soggetto a Favore:

EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA con sede in ROMA (RM) CF 13756881002
relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/2

Soggetto contro:

XXXXXX XXXXXX(CF XXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXX) nata a XXXXXXXX XXX (CN) il XXXXXXXXrelativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/2

Importo totale: 46.385,54 Euro

Importo capitale: 23.192,77 Euro

Unità negoziale n.1:

Comune	Catasto	Foglio	N.	Sub.	Categoria	Consistenza	Indirizzo
Fossano	T	32	3		T	46 are 85 centiare	
Fossano	F	32	277	1	A4	8,5 vani	
Fossano	F	32	277	2	C2	63 mq	
Fossano	F	32	277	4	C2	148 mq	
Fossano	F	32	277	3	C2	332 mq	

Sezione D – Ulteriori informazioni

COMUNICAZIONE PREVENTIVA: 03776201600000182000, DATA NOTIFICA COMUNICAZIONE PREVENTIVA: 26022016 NUMERO DI RUOLO: 250342, ANNO DEL RUOLO: 2014, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TTH , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 21072014 NUMERO DI RUOLO: 250498, ANNO DEL RUOLO: 2014, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TTH , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 20112014 NUMERO DI RUOLO: 1465, ANNO DEL RUOLO: 2010, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 270000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 24122010 NUMERO DI RUOLO: 46, ANNO DEL RUOLO: 2011, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 270000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 23122010

3) vedi capitolo 4.2.1 iscrizione n. 1 a favore XXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX

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

4.1.3 - Atti di asservimento urbanistico: nessuna

4.1.4 - Altre limitazioni d'uso: nessuna

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

4.2.1 - Iscrizioni:

1) Iscritta a Cuneo ai n. reg. generale: 482; reg. particolare: 18 del 11.01.2013

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Atto notarile pubblico rep 109/73 del 09.01.2013 notaio Palumbo Luca con sede a Fossano (CN)

Soggetto a Favore:

CASSA DI RISPARMIO DI ASTI S.P.A. con sede a Asti (AT) c.f. 00060550050 relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Soggetto contro

XXXXXX XXXXXX(CF XXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXX) nata a XXXXXXXX XXX (CN) il XXXXXXXX relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di: Proprieta' per 1/2 in qualità di Terzo Datore

XXXXXX XXXXXX (CF XXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXX) nato a XXXXXXXX (CT) il XXXXXXXX relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di: Proprieta' per 1/2

Importo totale: 120.000,00 Euro

Importo capitale: 60.000,00 Euro

durata: 20 anni

decorrenza: 01.12.92

Unità negoziale n.1:

Comune	Catasto	Foglio	N.	Sub.	Categoria	Consistenza	Indirizzo
Fossano	F	32	277	1	A4	8,5 vani	Fraz. Cussanio 21
Fossano	F	32	277	2	C2	63 mq	Fraz. Cussanio 21
Fossano	F	32	277	4	C2	148 mq	Fraz. Cussanio 21

Quadro D – Ulteriori informazioni

UN MUTUO FONDIARIO CON GARANZIA IPOTECARIA, AI SENSI DEGLI ARTT. 38 E SEGUENTI DEL DECRETO LEGISLATIVO 1 SETTEMBRE 1993 N. 385 (TESTO UNICO DELLE LEGGI IN MATERIA BANCARIA E CREDITIZIA), DI EURO 60.000,00 (SESSANTAMILA VIRGOLA ZERO ZERO). LA PARTE MUTUATARIA HA DICHIARATO DI AVER RICEVUTO DALLA CASSA DI RISPARMIO DI ASTI S.P.A. LA PREDETTA SOMMA, RILASCIANDONE AMPIA QUIETANZA CON L'ISCRIVENDO ATTO. LA PARTE MUTUATARIA SI E' OBBLIGATA, PER SE' E PER I SUOI AVENTI CAUSA A QUALSIASI TITOLO O SUCCESSORI, IN VIA SOLIDALE ED INDIVISIBILE TRA TUTTI, A RESTITUIRE IL CAPITALE MUTUATO DI EURO 60.000,00 (SESSANTAMILA VIRGOLA ZERO ZERO) IN 240 (DUECENTOQUARANTA) MESI, CON N. 240 (DUECENTOQUARANTA) RATE MENSILI, POSTICIPATE, CON CONTEGGIO GIORNI 360 (TRECENTOSESSENTA) PAGABILI L'ULTIMO GIORNO DEL MESE. LE RATE COMPRENDONO LA QUOTA PER IL RIMBORSO DEL CAPITALE MUTUATO, SECONDO IL PIANO DI AMMORTAMENTO PREDETERMINATO IN LINEA CAPITALE E LA QUOTA INTERESSI CALCOLATA SUL RESIDUO DEBITO. L'AMMORTAMENTO DEL MUTUO DECORRE DAL PRIMO GIORNO DEL SECONDO MESE SUCCESSIVO A QUELLO DI STIPULA DELL'ATTO. QUALORA LO SVINCOLO DELLA SOMMA MUTUATA, COME PREVISTO ALL'ART. 1, AVVENGA DOPO LA DATA DI INIZIO DI DECORRENZA DELL'AMMORTAMENTO DEL MUTUO, GLI INTERESSI DI AMMORTAMENTO SARANNO CALCOLATI A PARTIRE DAL GIORNO CORRISPONDENTE A QUELLO DELLO SVINCOLO SOPRA CITATO. IL TASSO ANNUO NOMINALE INIZIALMENTE APPLICATO AL MUTUO E' IL 4,4% (QUATTRO VIRGOLA QUATTRO PER CENTO) [TAE 4,49% (QUATTRO VIRGOLA QUARANTANOVE PER CENTO) - TAEG 6,24% (SEI VIRGOLA VENTIQUATTRO PER CENTO)]; CALCOLATA A DETTO TASSO LA RATA MENSILE AMMONTA AD EURO 376,36 (TRECENTOSETTANTASEI VIRGOLA TRENTASEI). IL TASSO DI INTERESSE NOMINALE ANNUO APPLICATO AL MUTUO SARA' ADEGUATO SEMESTRALMENTE, A DECORRERE DALL'1 APRILE E DALL'1 OTTOBRE DI OGNI ANNO IN RIFERIMENTO AI PARAMETRI SOTTO INDICATI: - QUOTA VARIABILE PARI AL TASSO NOMINALE ANNUO EURIBOR (EURO INTERBANK OFFERED RATE) A 6 (SEI) MESI, BASE 360 (TRECENTOSESSENTA) [QUOTA VARIABILE CHE ATTUALMENTE RISULTA PARI ALLO 0,32% (ZERO VIRGOLA TRENTADUE PER CENTO)], RILEVATO DUE GIORNI LAVORATIVI ANTECEDENTI L'1 APRILE E L'1 OTTOBRE. IN CASO DI MANCATA PUBBLICAZIONE DELL'EURIBOR (EURO INTERBANK OFFERED RATE) SI APPLICHERA' L'ULTIMO DATO ANTECEDENTE DISPONIBILE; TALE VALORE, COME SOPRA RILEVATO SARA' ARROTONDATO ALLO 0,1 (ZERO VIRGOLA UNO) SUPERIORE; - QUOTA FISSA (SPREAD) PARI A PUNTI 4 (QUATTRO). IL PRIMO ADEGUAMENTO DEL TASSO SARA' EFFETTUATO L'1 APRILE 2013, ED APPLICATO ALLA RATA CON SCADENZA IMMEDIATAMENTE SUCCESSIVA A TALE DATA; QUALORA IN CONCOMITANZA DI DETTA SCADENZA NULLA SIA DOVUTO PER PAGAMENTO INTERESSI DI PREAMMORTAMENTO O PER RATA, L'ADEGUAMENTO DEL TASSO SARA' APPLICATO AL PRIMO PAGAMENTO INTERESSI DI PREAMMORTAMENTO O DI RATA. LE FONTI DI RILEVAZIONE SONO "IL SOLE 24 ORE" O, IN ALTERNATIVA, IL CIRCUITO GIORNALIERO REUTERS ELABORATO DALL'A.T.I.C. (ASSOCIAZIONE TESORIERI ISTITUZIONI CREDITIZIE). LA PARTE MUTUATARIA CORRISPONDERA', QUALORA DOVUTI, GLI INTERESSI DI PREAMMORTAMENTO, CALCOLATI AL TASSO ANNUO NOMINALE DETERMINATO IN BASE ALLE CLAUSOLE SOPRA RIPORTATE, A PARTIRE DALLA DATA DELLO SVINCOLO DEL DEPOSITO DI CUI ALL'ART. 1 E FINO AL GIORNO DI DECORRENZA DELL'AMMORTAMENTO. IN CASO DI ESTINZIONE ANTICIPATA DEL MUTUO O DI RIMBORSO PARZIALE ANTICIPATO, LA PARTE MUTUATARIA NON DOVRA' CORRISPONDERE ALLA CASSA DI RISPARMIO DI ASTI S.P.A., ALCUNA INDENNITA' COMPENSATIVA. A GARANZIA DELLA RESTITUZIONE DEL CAPITALE MUTUATO IN EURO 60.000,00 (SESSANTAMILA VIRGOLA ZERO ZERO) E DEI RELATIVI ACCESSORI LA PARTE DATRICE DI IPOTECA HA CONSENTITO CHE A PROPRIO CARICO ED A FAVORE DELLA CASSA DI RISPARMIO DI ASTI S.P.A. LA QUALE HA ACCETTATO, VENGA ISCRITTA IPOTECA VOLONTARIA DI PRIMO GRADO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 120.000,00 (CENTOVENTIMILA VIRGOLA ZERO ZERO) LA QUALE COMPRENDE: IL CAPITALE MUTUATO, GLI INTERESSI CHE, AI SOLI FINI DELL'ISCRIZIONE IPOTECARIA, SI DETERMINANO AL TASSO NOMINALE ANNUO DEL 4,4% (QUATTRO VIRGOLA QUATTRO PER CENTO) INIZIALMENTE APPLICATO AL MUTUO, IMPOSTE, TASSE, PREMI DI ASSICURAZIONE, SPESE LEGALI, ACCESSORI ED OGNI ALTRA SOMMA CHE FOSSE DOVUTA A SENSI DELLE CONDIZIONI GENERALI ALLEGATE, RATE SCADUTE, INTERESSI DI MORA. L'ISCRIVENDA IPOTECA SI ESTENDE A TUTTE LE PERTINENZE, RAGIONI, DIRITTI ED ACCESSIONI DEGLI IMMOBILI DI CUI AL QUADRO B DELLA PRESENTE NOTA. LA SOMMA ISCRITTA SI INTENDE AUMENTATA DI DIRITTO, ESCLUSIVAMENTE PER I MUTUI INDICIZZATI E PARAMETRATI, A NORMA DELL'ART. 39, COMMA 3, DEL CITATO TESTO UNICO DELLE LEGGI IN MATERIA BANCARIA E CREDITIZIA SINO A CONCORRENZA DELL'INTERO IMPORTO EFFETTIVAMENTE DOVUTO PER EFFETTO DELL'APPLICAZIONE DI CLAUSOLE DI INDICIZZAZIONE. FERMI RESTANDO I CASI DI RISOLUZIONE PREVISTI DALL'ART. 7 DELLE CONDIZIONI GENERALI DI CONTRATTO, IL VERIFICARSI DI UNA DELLE IPOTESI DI CUI ALL'ART. 1186 COD.CIV. - IVI COMPRESO IL PRODURSI DI EVENTI TALI DA INCIDERE NEGATIVAMENTE SULLA SITUAZIONE PATRIMONIALE, FINANZIARIA OD ECONOMICA DELLA PARTE MUTUATARIA - COSTITUISCE DECADENZA

DAL BENEFICIO DEL TERMINE. LA PARTE MUTUATARIA HA RICHiesto PER QUESTO CONTRATTO IL TRATTAMENTO FISCALE PREVISTO DAGLI ARTT. 15 E 18, COMMA 1, DEL D.P.R. 29 SETTEMBRE 1973 N. 601 COME MODIFICATO DALL'ART 1 BIS, COMMA 6, DEL DECRETO LEGGE 168/2004, CONVERTITO DALLA LEGGE 191/2004 CON LE PREVISIONI DI APPLICAZIONE ESPLICITATE DALL'ART. 2 DEL DECRETO LEGGE 220/2004, CONVERTITO DALLA LEGGE 257/2004. AL TAL FINE LA PARTE MUTUATARIA SI E' OBBLIGATA A VERSARE ALLA FIRMA DELL'ISCRIVENDO ATTO LA RELATIVA IMPOSTA PARI ALLO 0,25% (ZERO VIRGOLA VENTICINQUE PER CENTO) DELL'IMPORTO MUTUATO. QUALORA L'AMMINISTRAZIONE FINANZIARIA SUCCESSIVAMENTE NON RISCONTRASSE IL REQUISITO PER L'APPLICAZIONE DELL'ALiquOTA NELLA MISURA ORDINARIA, LA PARTE MUTUATARIA SI E' OBBLIGATA SIN D'ORA A VERSARE, A SEMPLICE RICHIESTA DELLA BANCA, LA DIFFERENZA DELL'IMPOSTA SOSTITUTIVA IN MISURA DELL'1,75% (UNO VIRGOLA SETTANTACINQUE PER CENTO) DEL CAPITALE MUTUATO, A TITOLO DI CONGUAGLIO, OLTRE A QUANTO VENISSE RICHIESTO DALL'AMMINISTRAZIONE FINANZIARIA IN TERMINI DI SPESE ED INTERESSI ACCESSORI. LA PARTE MUTUATARIA HA PRESO ATTO, AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ART. 1, COMMA 160, DELLA LEGGE N. 244/2007, CHE LA DIFFERENZA DELL'IMPOSTA IN MISURA DELL'1,75% (UNO VIRGOLA SETTANTACINQUE PER CENTO) DEL CAPITALE MUTUATO, DOVRA' ESSERE VERSATA ALL'AMMINISTRAZIONE FINANZIARIA, ANCHE NEL CASO DI ALIENAZIONE INFRAQUINQUENNALE DELL'IMMOBILE OGGETTO DEL FINANZIAMENTO ACQUISTATO AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELLA NOTA II BIS ALL'ART. 1 DELLA TARIFFA, PARTE I, ANNESSA AL TESTO UNICO DELLE DISPOSIZIONI CONCERNENTI L'IMPOSTA DI REGISTRO, APPROVATO CON D.P.R. 26 APRILE 1986 N. 131 ("PRIMA CASA"), SENZA CHE VI SIA STATO, RIAQUISTO DI NUOVO IMMOBILE OGGETTO DELLE MEDESIME AGEVOLAZIONI ENTRO I SUCCESSIVI DODICI MESI CON LE MODALITA' STABILITE DALL'ART. 20, COMMA 4, DEL D.P.R. N. 601 DEL 1973. LA CASSA DI RISPARMIO DI ASTI S.P.A., QUALORA SUSSISTA UN GIUSTIFICATO MOTIVO, SI E' RISERVATA LA FACOLTA' DI MODIFICARE UNILATERALMENTE LE CONDIZIONI CONTRATTUALI ED ECONOMICHE DIVERSE DAL TASSO D'INTERESSE APPLICATE ALL'ISCRIVENDO CONTRATTO. OGNI MODIFICA CONTRATTUALE SARA' PROPOSTA AL CLIENTE, NEL RISPETTO DEI CRITERI E CON LE MODALITA' STABILITI DALL'ART. 118 DEL D.LGS. 1 SETTEMBRE 1993 N. 385 (TESTO UNICO BANCARIO) E SUCCESSIVE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI, E LA MODIFICA S'INTENDERA' ACCETTATA DAL CLIENTE QUALORA QUESTO NON RECEDA DAL CONTRATTO ENTRO LA DATA PREVISTA PER L'APPLICAZIONE DELLA MODIFICA STESSA. NEL CASO IN CUI IL CLIENTE RIFIUTI LA PROPOSTA DI MODIFICA HA DIRITTO DI RECEDERE SENZA SPESE, E DI OTTENERE IN SEDE DI LIQUIDAZIONE L'APPLICAZIONE DELLE CONDIZIONI PRECEDENTEMENTE PRATICATE. PER L'ESECUZIONE DELL'ISCRIVENDO CONTRATTO LA CASSA DI RISPARMIO DI ASTI S.P.A. HA ELETTO DOMICILIO PRESSO LA PROPRIA SEDE IN ASTI, PIAZZA LIBERTA' N. 23 ANCHE AI FINI DELL'ISCRIZIONE IPOTECARIA, AI SENSI DELL'ART. 39 DEL D.LGS. 1 SETTEMBRE 1993 N. 385 (TESTO UNICO DELLA LEGGI IN MATERIA BANCARIA E CREDITIZIA).

2) Iscritta a Cuneo ai n. reg. generale: 3429; reg. particolare: 410 del 31/03/2017

IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

Atto rep 1427/3717 del 30.03.2017 Pubblico ufficiale EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA con sede in ROMA (RM) CF 13756881002

Soggetto a Favore:

EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA con sede in ROMA (RM) CF 13756881002 relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/2

Soggetto contro:

XXXXX XXXXXX (CF XXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX) nato a XXXXXXXX (CT) il XXXXXXXX relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/2

Importo totale: 53.850,06 Euro

Importo capitale: 26.925,03 Euro

Unità negoziale n.1:

Comune	Catasto	Foglio	N.	Sub.	Categoria	Consistenza	Indirizzo
Fossano	T	32	3		T	46 are 85 centiare	
Fossano	F	32	276	1	C2	15 mq	
Fossano	F	32	277	1	A4	8,5 vani	
Fossano	F	32	277	2	C2	63 mq	
Fossano	F	32	277	4	C2	148 mq	
Fossano	F	32	277	3	C2	332 mq	

Sezione D – Ulteriori informazioni

COMUNICAZIONE PREVENTIVA: 03776201600000042000, DATA NOTIFICA COMUNICAZIONE PREVENTIVA: 05022016 NUMERO DI RUOLO: 250398, ANNO DEL RUOLO: 2013, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TS3 , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 19092013 NUMERO DI RUOLO: 250522, ANNO DEL RUOLO: 2014, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TTH , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 24112014 NUMERO AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO: 33720130000774474000, ANNO: 2013, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 270000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 24092013 NUMERO AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO: 33720130001700434000, ANNO: 2013, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 270000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 21122013 NUMERO AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO: 33720130001711552000, ANNO: 2013, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 270000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 21122013 NUMERO AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO: 33720140000250425000, ANNO: 2014, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 270000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 09052014 NUMERO AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO: 33720140001103803000, ANNO: 2014, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 270000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 24092014 NUMERO DI RUOLO: 3, ANNO DEL RUOLO: 2013, CODICE ENTE: 3, CODICE UFFICIO: 11300 , TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 10122013 NUMERO DI RUOLO: 8, ANNO DEL RUOLO: 2014, CODICE ENTE: 3, CODICE UFFICIO: 11300 , TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 10062014

3) Iscritta a Cuneo ai n. reg. generale: 807; reg. particolare: 96 del 28/01/2022

IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

Atto rep 2075/3722 del 26.01.2022 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE con sede in ROMA (RM) CF 13756881002

Soggetto a Favore:

AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE con sede in ROMA (RM) CF 13756881002 relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/2

Soggetto contro:

XXXXX XXXXXX (CF XXXXX XXXXXXXXXXXXXXX) nato a XXXXXXXX (CT) il XXXXXXXX relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/2

Importo totale: 42.849,72 Euro

Importo capitale: 21.424,86 Euro

Unità negoziale n.1:

Comune	Catasto	Foglio	N.	Sub.	Categoria	Consistenza	Indirizzo
Fossano	T	32	3		T	46 are 85 centiare	
Fossano	F	32	276	1	C2	15 mq	
Fossano	F	32	277	1	A4	8,5 vani	
Fossano	F	32	277	2	C2	63 mq	
Fossano	F	32	277	4	C2	148 mq	
Fossano	F	32	277	3	C2	332 mq	

Sezione D – Ulteriori informazioni

GLI INTERESSI DI MORA SONO APPLICATI AI SENSI DELL'ART. 30 DEL D.P.R. N. 602/1973, E CALCOLATI, SULLA BASE DEL TASSO DETERMINATO ANNUALMENTE CON PROVVEDIMENTO DEL DIRETTORE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE. PER I CREDITI DI NATURA PREVIDENZIALE, GLI INTERESSI DI MORA VENGONO APPLICATI ESCLUSIVAMENTE SE, ALLA DATA DEL PAGAMENTO, E' STATO GIA' RAGGIUNTO IL TETTO MASSIMO DELLE SANZIONI CIVILI (CD. SOMME AGGIUNTIVE) PREVISTE DALLA LEGGE (ART. 116, COMMA 8 E 9, DELLA L. N. 388/2000). COMUNICAZIONE PREVENTIVA: 03776201900001094000, DATA NOTIFICA COMUNICAZIONE PREVENTIVA: 23122019 NUMERO DI RUOLO: 250019, ANNO DEL RUOLO: 2019, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TS6 , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 24122018 NUMERO DI RUOLO: 250087, ANNO DEL RUOLO: 2019, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TS6 , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 13022019 NUMERO DI RUOLO: 250302, ANNO DEL RUOLO: 2019, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TS6 , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 24052019 NUMERO DI RUOLO: 250314, ANNO DEL RUOLO: 2019, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TS6 , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 12062019 NUMERO AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO: 33720190000359912000, ANNO: 2019, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 270000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 24062019 NUMERO DI RUOLO: 11, ANNO DEL RUOLO: 2019, CODICE ENTE: 3, CODICE UFFICIO: 11300 , TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 25062019

4) Iscritta a Cuneo ai n. reg. generale: 10027; reg. particolare: 1027 del 29/10/2024

IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

Atto rep 2619/3724 del 25.10.2024 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE- RISCOSSIONE con sede in ROMA (RM) CF 13756881002

Soggetto a Favore:

AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE con sede in ROMA (RM) CF 13756881002 relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/2

Soggetto contro:

XXXXXX XXXXXX (CF XXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX) nato a XXXXXXXX (CT) il XXXXXXXX relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/2

Importo totale: 211.450,74 Euro

Importo capitale: 105.725,37 Euro

Unità negoziale n.1:

Comune	Catasto	Foglio	N.	Sub.	Categoria	Consistenza	Indirizzo
Fossano	T	32	3		T	46 are 85 centiare	
Fossano	F	32	276	1	C2	15 mq	
Fossano	F	32	277	1	A4	8,5 vani	
Fossano	F	32	277	2	C2	63 mq	
Fossano	F	32	277	4	C2	148 mq	
Fossano	F	32	277	3	C2	332 mq	

Sezione D – Ulteriori informazioni

GLI INTERESSI DI MORA SONO APPLICATI AI SENSI DELL'ART. 30 DEL D.P.R. N. 602/1973, E CALCOLATI, SULLA BASE DEL TASSO DETERMINATO ANNUALMENTE CON PROVVEDIMENTO DEL DIRETTORE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE. PER I CREDITI DI NATURA PREVIDENZIALE, GLI INTERESSI DI MORA VENGONO APPLICATI ESCLUSIVAMENTE SE, ALLA DATA DEL PAGAMENTO, E' STATO GIA' RAGGIUNTO IL TETTO MASSIMO DELLE SANZIONI CIVILI (CD. SOMME AGGIUNTIVE) PREVISTE DALLA LEGGE (ART. 116, COMMA 8 E 9, DELLA L. N. 388/2000). COMUNICAZIONE PREVENTIVA: 03776202300000641000, DATA NOTIFICA COMUNICAZIONE PREVENTIVA: 21112023 NUMERO DI RUOLO: 250290, ANNO DEL RUOLO: 2022, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TS6 , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 05082022 NUMERO DI RUOLO: 250421, ANNO DEL RUOLO: 2022, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TS6 , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 24082022 NUMERO DI RUOLO: 250465, ANNO DEL RUOLO: 2022, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TS6 , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 02092022 NUMERO DI RUOLO: 550215, ANNO DEL RUOLO: 2022, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TS6 , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 12102022 NUMERO DI RUOLO: 250286, ANNO DEL RUOLO: 2023, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TS6 , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 02032023 NUMERO DI RUOLO: 250394, ANNO DEL RUOLO: 2023, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TS6 , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 07042023 NUMERO DI RUOLO: 250500, ANNO DEL RUOLO: 2023, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TS6 , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 12052023 NUMERO DI RUOLO: 250556, ANNO DEL RUOLO: 2023, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TS6 , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 12062023 NUMERO DI RUOLO: 250576, ANNO DEL RUOLO: 2023, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TS6 , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 12062023 NUMERO DI RUOLO: 250593, ANNO DEL RUOLO: 2023, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TS6 , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 12062023 NUMERO DI RUOLO: 550043, ANNO DEL RUOLO: 2023, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TS6 , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 09022023 NUMERO AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO: 33720220000330135000, ANNO: 2022, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 270000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 09072022 NUMERO AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO: 33720220001046841000, ANNO: 2022, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 270000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 09092022 NUMERO AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO: 33720220001457152000, ANNO: 2022, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 270000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 09122022 NUMERO

AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO: 33720220001687329000, ANNO: 2022, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 270000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 24122022 NUMERO AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO: 33720230000146946000, ANNO: 2023, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 270000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 24052023 NUMERO DI RUOLO: 152, ANNO DEL RUOLO: 2022, CODICE ENTE: 3, CODICE UFFICIO: 11300, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 10122022 NUMERO DI RUOLO: 778, ANNO DEL RUOLO: 2023, CODICE ENTE: 19000, CODICE UFFICIO: CCNN10, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 20122022

4.2.2. Pignoramenti/Trascrizione sentenza liquidazione:

Trascritta a Cuneo ai n. reg. generale: 8427; reg. particolare: 6920 del 22.08.2025

Atto Giudiziario Tribunale di Cuneo del 18.07.2025 rep. n. 43/2025 derivante da Sentenza apertura di Liquidazione Giudiziale

Soggetto Favore:

MASSA DEI CREDITORI DELL'APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DI XX
XXXXXXXXXX XX XXXXXX XXXXXXXXXXXXXNONCHE' DEL SUO TITOLARE XXXXX
XXXXXX relativamente alla U.N. n. 1 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/2

Contro:

XXXXX XXXXXX (CF XXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX) nato a XXXXXXXX (CT) il XXXXXXXX
relativamente alla U.N. n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2

Unità negoziale n.1:

Comune	Catasto	Foglio	N.	Sub.	Categoria	Consistenza	Indirizzo
Fossano	F	32	277	1	A4	8,5 vani	Fraz. Cussanio 21
Fossano	F	32	277	2	C2	63 mq	Via Torino 21
Fossano	F	32	277	4	C2	148 mq	Via Torino 21
Fossano	F	32	277	5	Ente Comune		Via Torino 21
Fossano	T	32	277	-	Ente Urbano		-
Fossano	F	32	277	3	C2	332 mq	Via Torino 21
Fossano	T	32	3	-	T	46 are 85 centiare	
Fossano	F	32	276	1	C2	15 mq	Fraz. Cussanio 21
Fossano	T	32	276	-	Ente Urbano		-

Quadro D – Ulteriori informazioni

SI RICHIEDE LA PRENOTAZIONE A DEBITO AI SENSI DELL'ART. 146 DPR 30.05. 2002 N. 115 .

4.2.3. Altre trascrizioni: nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna

4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale:

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

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

- Il portico con forno realizzato di fronte al sub. 3 (ex stalla) non è mai stato licenziato ed inoltre la copertura è realizzata in materiale verosimilmente Eternit per cui si rende necessario il ripristino.
- Il mapp. 277 sub. 2, deposito su due piani, non risulta rappresentato in nessuna delle rappresentazioni grafiche allegate alle pratiche edilizie rinvenute. Specialmente

all'interno della Licenza di costruzione n. 5 del 1968, in cui è presente una planimetria generale del lotto, non viene citato il suddetto fabbricato. Inoltre il primo accatastamento del bene in oggetto è avvenuto nel 2004. Alla luce di tali aspetti non è possibile dichiarare la realizzazione antecedente il 01/09/1967, oltretutto il fabbricato non rispetta le distanze minime né da confine e né dai fabbricati circostanti, è giudizio dello scrivente si rende necessario il ripristino.

Oneri totali stimati: € 25.000,00
(spese tecniche/demolizioni, iva e contributi cassa esclusi)

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

4.3.2. Conformità catastale:

Catasto Terreni:

Non vi sono irregolarità a catasto terreni.

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

Catasto Fabbricati:

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

- Variazione del mapp. 277 sub. 1 per inserimento del balcone;
- Variazione del mapp. 277 sub. 4 per inserimento di due finestre;
- Soppressione del mapp. 277 sub. 2 con tipo mappale per aggiornamento mappa

A giudizio dello scrivente, le difformità di cui sopra non incidono in modo significativo sull'attribuzione della rendita catastale, pertanto in questa fase di stima non è stata predisposta variazione catastale Docfa.

Oneri catastali totali stimati per variazione catastale: € 3.000,00
(diritti catastali, iva e contributi cassa esclusi)

5. ALTRE INFORMAZIONI:

Sull'area di cui al sub 5 è presente parte di strada interpoderale conducente alle proprietà limitrofe. Inoltre sempre su detta area, nello specifico all'interno del cortile, è presente l'accesso al fabbricato confinante censito al mapp. 342, la cui area esterna inoltre permette a sua volta l'accesso ai sub. 1-2-3; di tali diritti di passaggio però non è stata trovata servitù scritta all'interno degli atti di compravendita. Inoltre si segnala che il proprietario XXXXXXXX comunica che una parte del porticato adiacente al mapp. 277 sub. 4 è di sua proprietà e rientrante all'interno del Sub. 4, ma non si ha evidenza di tale aspetto all'interno dell'atto di provenienza. Al fine di verificare tale aspetto è necessaria una pratica di riconfinamento catastale non oggetto del presente incarico.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

1) Trascritta a Cuneo ai n. reg. generale: 7111; reg. particolare: 5475 del 07.07.2003

Atto amministrativo Ufficio del Registro di Fossano (CN) del 26.08.2002 rep. n. 32/343 derivante da Certificato di Denunciata Successione

Soggetto Favore:

XXXXXX XXXXXXXX (CF XXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXX) nata a XXXXXXXX XXX (CN) il XXXXXXXXrelativamente alla U.N. n. 1 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/2

XXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) nata a XXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX relativamente alla U.N. n. 1 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/4

XXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXX (CN) il XXXXXXXX relativamente alla U.N. n. 1 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/4

Contro:

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

Unità negoziale 1:

Comune	Catasto	Foglio	N.	Sub.	Categoria	Consistenza	Indirizzo
Fossano	T	32	3		T	4685 ca	
Fossano	T	32	31		X – FABB	269 ca	
Fossano	T	32	58		X – FABB	15 ca	
Fossano	T	32	59		X – FABB	1784 ca	

Attuali identificativi post variazioni:

Comune	Catasto	Foglio	N.	Sub.	Categoria	Consistenza	Indirizzo
Fossano	F	32	277	1	A4	8,5 vani	Fraz. Cussanio 21
Fossano	F	32	277	2	C2	63 mq	Via Torino 21
Fossano	F	32	277	3	C2	332 mq	Via Torino 21
Fossano	F	32	277	4	C2	148 mq	Via Torino 21
Fossano	F	32	276	1	C2	15 mq	Via Torino 21
Fossano	T	32	3		T	46 are 85 centiare	

In relazione ai dati catastali di cui sopra le parti precisano quanto segue:

- la particella 277 deriva dalla fusione delle particelle 31 e 59 del medesimo foglio 32, giusto tipo mappale n. 65351/2004 presentato all'U.T.E di Cuneo in data 17 marzo 2004;
- la particella 276 deriva dalla particella 58 del medesimo foglio 32, giusto tipo mappale n. 65049/2004 presentato all'U.T.E di Cuneo in data 18 marzo 2004;

Quadro D – Ulteriori informazioni

QUADRO A= ESISTE VERBALE DI INVENTARIO DI EREDITA' DEL 29.7.2002 PER ATTO DEL NOTAIO MARCO VICINELLI REGISTRATO A FOSSANO IL 2.8.2002. QUADRO B= SUI SEGUENTI MAPPALI INSISTONO FABBRICATI RURALI: 32 NUMERI 31,58,59. QUADRO C= RELAZIONE DI PARENTELA SOGGETTO A FAVORE N. 1 LA FIGLIASOGGETTI A FAVORE N. 2,3 I NIPOTI

2) Trascritta a Cuneo ai n. reg. generale: 479; reg. particolare: 439 del 11.01.2013

Atto notarile Pubblico del 09.01.2013 rep. n. 108/72 rogante notaio Palumbo Luca derivante da Accettazione tacita di Eredità

Soggetto Favore:

XXXXXXXX XXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) nata a XXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX relativamente alla U.N. n. 1 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/4
XXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXX (CN) il XXXXXXXrelativamente alla U.N. n. 1
per il diritto di Proprietà per la quota di 1/4

Contro:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXrelativamente alla U.N. n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2

Unità negoziale 1:

Comune	Catasto	Foglio	N.	Sub.	Categoria	Consistenza	Indirizzo
Fossano	F	32	277	1	A4	8,5 vani	Fraz. Cussanio 21
Fossano	F	32	277	2	C2	63 mq	Via Torino 21
Fossano	F	32	277	3	C2	332 mq	Via Torino 21
Fossano	F	32	277	4	C2	148 mq	Via Torino 21
Fossano	F	32	276	1	C2	15 mq	Via Torino 21
Fossano	T	32	3		T	46 are 85 centiare	

Quadro D – Ulteriori informazioni

SI CHIEDE LA TRASCRIZIONE DELLA PRESENTE ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA', AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ARTICOLO 2648, TERZO COMMA, COD.CIV., IN RELAZIONE AL POSSESSO DEGLI IMMOBILI DI CUI AL QUADRO B, NEI QUALI LE SIGNORE XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, NIPOTI EX FILIA PREMORTA, SONO RIMASTE PER OLTRE TRE MESI A PARTIRE DALL'APERTURA DELLA SUCCESSIONE DEL DEFUNTO NONNO SIGNOR XXXXXXXXXXXXXXXX, DECEDUTO A FOSSANO IL 28 FEBBRAIO 2002, COME RISULTA DAL CERTIFICATO DI MORTE UNITO ALLA PRESENTE, SENZA CHE LE STESSE SIGNORE XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX ABBIANO RINUNZIATO ALL'EREDITA' E COMPIUTO L'INVENTARIO, TALCHE' LE STESSE DEVONO CONSIDERARSI EREDI PURE E SEMPLICI DEL PREDETTO DEFUNTO, AI SENSI DELL'ARTICOLO 485, COMMA SECONDO, COD.CIV.

Fossano	F	32	277	1	A4	8,5 vani	Fraz. Cussanio 21
Fossano	F	32	277	2	C2	63 mq	Via Torino 21
Fossano	F	32	277	3	C2	332 mq	Via Torino 21
Fossano	F	32	277	4	C2	148 mq	Via Torino 21
Fossano	F	32	276	1	C2	15 mq	Via Torino 21
Fossano	T	32	3		T	46 are 85 centiare	

Quadro D – Ulteriori informazioni

COSTITUISCE BENE DI UTILITA' COMUNE L'IMMOBILE CENSITO NEL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI FOSSANO AL FOGLIO 32, PARTICELLA 277, SUBALTERNO 5.

6.2 Precedenti proprietari:

-
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXper la quota di 1/1 di proprietà

In forza di atto a rogito del Notaio Giuseppe Cariello di Villafalletto in data 26 marzo 1977 Rep. n. 2626/694, registrato a Cuneo, Ufficio Atti Pubblici, in data 1 aprile 1977 al n. 1551, e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cuneo in data 15 aprile 1977 al n. 2612 di formalità.

Immobili in atto:

Comune	Catasto	Foglio	N.	Sub.	Categoria	Consistenza	Indirizzo
Fossano	T	32	3		T	4685 ca	
Fossano	T	32	31		X – FABB	269 ca	
Fossano	T	32	58		X – FABB	15 ca	
Fossano	T	32	59		X – FABB	1784 ca	

Attuali identificativi post variazioni:

Comune	Catasto	Foglio	N.	Sub.	Categoria	Consistenza	Indirizzo
Fossano	F	32	277	1	A4	8,5 vani	Fraz. Cussanio 21
Fossano	F	32	277	2	C2	63 mq	Fraz. Cussanio 21
Fossano	F	32	277	3	C2	332 mq	Fraz. Cussanio 21
Fossano	F	32	277	4	C2	148 mq	Fraz. Cussanio 21
Fossano	F	32	276	1	C2	15 mq	Fraz. Cussanio 21
Fossano	T	32	3		T	46 are 85 centiare	

In relazione ai dati catastali di cui sopra le parti precisano quanto segue:

- la particella 277 deriva dalla fusione delle particelle 31 e 59 del medesimo foglio 32, giusto tipo mappale n. 65351/2004 presentato all'U.T.E di Cuneo in data 17 marzo 2004;
- la particella 276 deriva dalla particella 58 del medesimo foglio 32, giusto tipo mappale n. 65049/2004 presentato all'U.T.E di Cuneo in data 18 marzo 2004;

7. PRATICHE EDILIZIE:

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

-Costruzione antecedente il 01/09/1967

-Licenza di costruzione del 26/02/1968 n. 5 in capo a Rivoira Carlo per costruzione di nuova stalla per bovini (mapp. 277 sub. 3)

-Concessione Edilizia in Sanatoria del 09/04/1999 riferita alla pratica di condono n. 1966/86 per la trasformazione di locale deposito (mapp. 277 sub. 4)

-DIA prot. 1739 del 18/01/2002 in capo a XXXXXXXXXXXXXXXX e relativa a opere di manutenzione straordinaria di fabbricato rurale.

NOTA: *Tutti i fabbricati sono stati edificati/ristrutturati in ambito rurale, per cui a seconda della qualifiche dell'acquirente e dell'eventuale recupero di detti fabbricati dovrà essere attentamente verificato e concordato con il Comune l'eventuale cambio di destinazione da rurale e civile.*

Dichiarazione di conformità impianti:

- Non pervenute.

8. DESTINAZIONE URBANISTICA:

P.R.G.C.: Variante n.16 approvata con D.C.C. 14 del 13/03/2023 pubblicata sul B.U.R. in data 30/03/2023

- **Destinazioni urbanistiche**

AGRICOLA - Aree produttive agricole normali - Art.57, Art.58, Art.59, Art.60, Art.61, Art.62, Art.63, Art.64, Art.65, Art.66, Art.67, Art.68, Art.69, Art.70, Art.71, Art.72, Art.73, Art.74, Art.75, Art.76, Art.77, Art.78

- **Classi**

CLASSE IIC

- **Zonizzazione Acustica**

ACUSTICA 3 - Classe acustica 3

- **Livelli cartografici**

- AGRO
- zz ristrutturazione edilizia - Edifici da sottoporre a ristrutturazione edilizia

9. CONSISTENZE:

Corpo	Mapp.	Sub.	Destinazione	Parametro	Sup. lorda di pavimento (mq)	Coefficiente	Superficie ponderata
Unico	277	1	Residenziale PT	sup.lorda reale	64,60	1,00	64,60
Unico	277	1	Cantina PT	sup.lorda reale	34,10	0,50	17,05
Unico	277	1	Residenziale P1	sup.lorda reale	159,20	1,00	159,20
Unico	277	1	Balcone	sup.lorda reale	17,00	0,30	5,10
Unico	277	1	Scala esterna	sup.lorda reale	6,50	0,10	0,65
Unico	277	2	Magazzino PT	sup.lorda reale	39,32	0,25	9,83
Unico	277	2	Sgombero PT	sup.lorda reale	4,90	0,25	1,23
Unico	277	2	Sgombero P1	sup.lorda reale	39,00	0,25	9,75
Unico	277	2	Scala esterna P1	sup.lorda reale	6,60	0,10	0,66
Unico	277	3	Magazzino PT	sup.lorda reale	181,80	0,25	45,45
Unico	277	3	Sgombero P1	sup.lorda reale	182,40	0,25	45,60
Unico	277	4	Magazzino PT	sup.lorda reale	89,00	0,10	8,90
Unico	277	4	Sgombero P1	sup.lorda reale	88,60	0,10	8,86
Unico	276	1	Cantina PT	sup.lorda reale	20,00	0,25	5,00
Unico	3		Terreno	sup.catastale	4.685,00		4.685,00
				Sup. lorda reale	5.642,32		5.066,88

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

10. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: tipologia: a gravità/cls condizioni: non rilevabile.
 Strutture verticali: materiale: muratura di laterizio/mattoni pieni condizioni: discrete.
 Solai/copertura: tipologia: laterizio, cls, condizioni : discrete

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: serramenti in legno con vetro singolo per l'abitazione e metallo con vetro singolo per i magazzini condizioni: scarse.
 Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno, condizioni: discrete.
 Manto di copertura: tipologia: a falda, struttura: legno, condizioni: scarse
 Pareti esterne: materiale: tamponamento muratura di laterizio e mattoni pini, intonaco, condizioni: scarse.
 Pavim. interna: materiale: piastrelle per l'abitazione, battuto in cls per i magazzini, condizioni: discrete.
 Rivestimento: materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: discrete.
 Porte di ingresso: tipologia: in legno condizioni: buone.

Impianti:

Citofonico: assente
 Gas: tipologia: predisposto, ma non operante.

Elettrico:	tipologia:sottotraccia, tensione:230V: condizioni: discrete/scarse, conformità: non definibile.
Fognatura:	tipologia: fossa, rete di smaltimento: non rilevabile, recapito: fossa, ispezionabilità: discreta, condizioni: non rilevabili, conformità: non definibile.
Idrico:	tipologia: sottotraccia, alimentazione: pozzo, rete di distribuzione: non definibile, condizioni: discrete, conformità: non definibile.
Antincendio:	assente
Telefonico:	presente, conformità: non definibile.
Condizionamento:	tipologia: split/fancoil, condizioni: scollegato. conformità: non definibile.
Riscaldamento:	tipologia: caldaia a pellet, condizioni: funzionanti. conformità: non definibile
ACS:	tipologia: boiler elettrico, condizioni: funzionante conformità: non definibile
Ascensore:	assente
Antifurto:	assente

CONDIZIONI MANUTENTIVE:

Nel complesso il lotto oggetto di stima si trova in condizioni manutentive scarse ad eccezione di alcuni locali interni al subalterno 2. L'intero lotto fa parte di un cascinale realizzato a metà circa del '900 e mai ristrutturato ad eccezione del subalterno 3 "ex stalla" realizzato nel 1969, per tale motivo il tutto versa in pessime condizioni specialmente le coperture che come nel caso del subalterno 4, sono pericolanti. Sono stati realizzati alcuni interventi di manutenzione straordinaria all'interno dell'abitazione, ma solamente in 3 vani; ad ogni modo sono presenti finiture datate, come ad esempio serramenti in legno vetro singolo.

11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

11.1. Criterio di Stima

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

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

Per superficie lorda commerciale, si intende la superficie di pavimento utilizzata compreso il 100% dei muri interni e dei muri esterni, il 50% dei muri di divisione tra unità immobiliari, il 30% del balcone, infine i magazzini/depositi sono stati ponderati tra il 10% ed il 50% in base alle dimensioni e lo stato manutenzione.

Nel complesso l'unità in esame, si trova in condizioni manutentive pessime, con materiali e finiture datate.

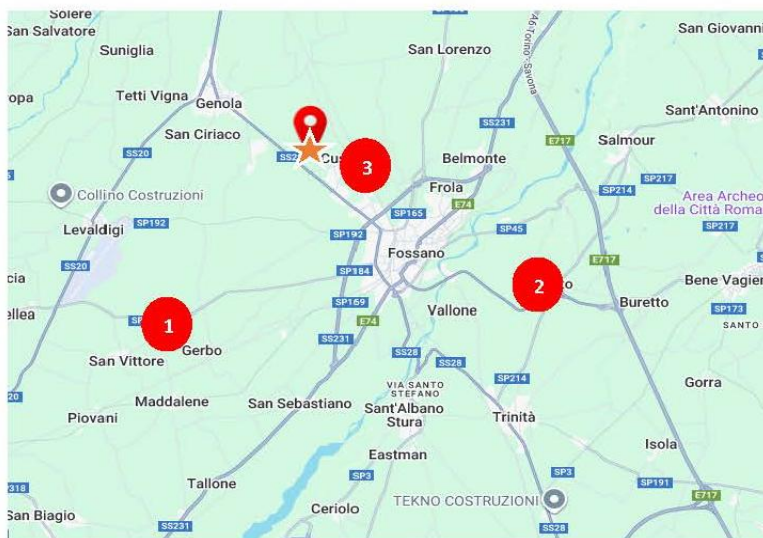
La banca dati delle Quotazioni Immobiliari per la città di Cuneo in zona R1/Extraurbana/ZONE AGRICOLE DEL TERRITORIO COMUNALE per un Valore di Mercato OMI 2024/2 pari a:

Prezzo (€/mq):

- Abitazioni di tipo economico da 560 a 830 €/mq

Da indagini di mercato effettuate sulla piazza di Fossano e zone limitrofe è emerso che per unità immobiliari simili si possono trovare in vendita :

ANALISI DEL MERCATO - 10.2025



	1	2	3
Comune	Fossano	Fossano	Fossano
Posizione	Via Villafalletto	via Trinità 147	Strada Madonna dei Campi 7
Origine del dato	Agenzia	Agenzia	Agenzia
Tipo fabbricato	Abitazione	Abitazione	Abitazione
Destinazione	Casale	Casale	Casale
Stato manutentivo	Scarso	Scarso	Scarso
Livello impiantistico	Scarso	Scarso	Scarso
Livello di piano	T-1	T-1	T-1
Balconi	SI	SI	SI
Box auto	SI	SI	SI
Cantina	SI	SI	SI
Area esterna	SI	SI	SI

Superficie commerciale mq	150	180	240
Prezzo richiesto €	57.000,00	79.000,00	75.000,00
Prezzo richiesto €/mq	380,00	438,89	312,50

	1	2	3
Ubicazione	0%	0%	0%
Caratteristiche generali/Destinazione	0%	0%	0%
Stato manutentivo (best Use - manutenzione primo periodo)	5%	0%	0%
Dimensioni	0%	0%	0%
Accessori	0%	0%	0%
Piano	0%	0%	0%
Trattativa	-10%	-10%	-10%

AGGIUSTAMENTO	-5%	-10%	-10%
---------------	-----	------	------

VALORE DI MERCATO AGGIUSTATO	361,00	395,00	280,00
------------------------------	--------	--------	--------

MEDIA euro/mq	345,33
che si arrotonda ad Euro	350,00

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

Nello specifico si è preso in esame:

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

Per il bene in oggetto si esprime un giudizio di commerciabilità scarso, in quanto l'unità si trova in condizioni manutentive scarse e la sola quota di '1/2 rende poco appetibile l'acquisto del bene.

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

- Rustico/casale 350,00 €/mq
- Terreno agricolo 8,50 €/mq

La valutazione si riferisce alla data del 20/10/2025.

11.2. Fonti di informazione

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

11.3. Valutazione proprietà

Corpo	Mapp.	Sub.	Destinazione	Parametro	Sup. lorda di pavimento (mq)	Coefficiente	Superficie ponderata	Euro/mq	Valore di mercato complessivo
Unico	277	1	Residenziale PT	sup.lorda reale	64,60	1,00	64,60	350,00	22.600,00
Unico	277	1	Cantina PT	sup.lorda reale	34,10	0,50	17,05	350,00	6.000,00
Unico	277	1	Residenziale P1	sup.lorda reale	159,20	1,00	159,20	350,00	55.700,00
Unico	277	1	Balcone	sup.lorda reale	17,00	0,30	5,10	350,00	1.800,00
Unico	277	1	Scala esterna	sup.lorda reale	6,50	0,10	0,65	350,00	200,00
Unico	277	2	Magazzino PT	sup.lorda reale	39,32	0,25	9,83	-	-
Unico	277	2	Sgombero PT	sup.lorda reale	4,90	0,25	1,23	-	-
Unico	277	2	Sgombero P1	sup.lorda reale	39,00	0,25	9,75	-	-
Unico	277	2	Scala esterna P1	sup.lorda reale	6,60	0,10	0,66	-	-
Unico	277	3	Magazzino PT	sup.lorda reale	181,80	0,25	45,45	350,00	15.900,00
Unico	277	3	Sgombero P1	sup.lorda reale	182,40	0,25	45,60	350,00	16.000,00
Unico	277	4	Magazzino PT	sup.lorda reale	89,00	0,10	8,90	350,00	3.100,00
Unico	277	4	Sgombero P1	sup.lorda reale	88,60	0,10	8,86	350,00	3.100,00
Unico	276	1	Cantina PT	sup.lorda reale	20,00	0,25	5,00	350,00	1.800,00
Unico	3		Terreno	sup.catastale	4.685,00		4.685,00	8,50	39.800,00
Sup. lorda reale					5.642,32		5.066,88		€ 166.000,00

Costi di regolarizzazione:	€ 28.000,00
Ulteriore riduzione del 15%	€ 24.900,00
Valore Lotto unico:	€ 113.100,00
Valore quota di proprietà (1/2)	€ 56.550,00

11.4. Valutazione complessiva:

La valutazione sopra indicata tiene conto dei seguenti aspetti:

- Si è applicata una riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, eventuali spese inevase, ulteriori irregolarità edilizie/catastali non rilevate, e per assenza di garanzia per vizi del bene venduto, per difficile accesso al credito, per rimborso forfetario di eventuali spese non previste, per vincoli e oneri giuridici non eliminabili, e per l'immediatezza della vendita giudiziaria
- Al fine di regolarizzare le difformità rilevate in fase di sopralluogo rispetto alla disamina dei documenti edilizio/catastali in atti, si è decurtata la somma di 28.000,00 euro.

Alla luce delle considerazioni sopra evidenziate il sottoscritto può affermare che il valore di mercato dell'Unità Immobiliare in esame alla data del 20/10/2025 è:

- **Euro 56.550,00 (Cinquantaseimilacinquecentocinquanta,00)**

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

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

ALLEGATI:

- 1 - inquadramento territoriale
- 2 - documentazione fotografica
- 3 - estratto di mappa
- 4 - visure catastali
- 5 - scheda catastale
- 6 - fotocopia frontespizio pratiche edilizie

Distinti saluti

Savigliano li 20/10/2025

Il Tecnico
Geometra Giorgio Ariaudo

